

眺望・景観の利益と瑕疵担保責任（２）

野 口 大 作

はじめに

- １ 眺望・景観の利益の特徴
 - ２ 瑕疵担保責任における眺望・景観の利益に対する評価
 - ３ 眺望・景観等の阻害に対する売主の瑕疵担保責任に関する判例
 - ４ 眺望・景観等の阻害に対する売主の瑕疵担保責任以外の責任に関する判例
 - ５ 検討
 - ６ 私見
- おわりに

３ 眺望・景観等の阻害に対する売主の瑕疵担保責任に関する判例

眺望・景観等の環境を妨げられた買主が、売主又は仲介者に対して責任を追及した判例の中でも、売主の瑕疵担保責任が争点となった代表的な判例としては、【１】大阪地判昭和61年12月12日判タ668号178頁「大阪阿倍野温室栽培マンション事件」（特に蘭の温室栽培に必要な日照が問題となった事件）、【２】東京地判平成２年６月26日判タ743号190頁「千葉御宿シーハイツ事件」（海を含む国定公園の眺望及び日照の阻害が問題となった事件）、【３】千葉地判平成14年１月10日判時1807号118頁「千葉佐倉小児喘息療養環境事件」

（眺望も含めた病気療養のための閑静な自然環境の阻害が問題となった事件）が存在する。【１】の判例は、売主の瑕疵担保責任を肯定し、【２】【３】の判例は、これを否定しており（ただし、【３】については、仲介者の調査・説明義務違反を肯定）、見解は分かれている。それぞれの主な争点については、【１】は、蘭の温室栽培に必要な日照と眺望、【２】は、海の眺望と日照、【３】は、眺望・日照を含む病気療養に必要な環境であり、いずれも必ずしも眺望・景観

だけが争点になっているわけではないが、そこで展開されている理論は、眺望・景観利益の阻害の瑕疵該当性判断に十分参考になるものであり、ここで取り上げて詳細に検討する。また、眺望・景観利益の阻害が主な争点になった判例においては、他の責任（錯誤、詐欺、契約締結上の過失に基づく説明義務違反、消費者契約法の不実告知・不利益事実の不告知、不法行為責任など）が争点となっており、これに関しては、次章で扱うことにする。

【1】大阪地判昭和61年12月12日判タ668号178頁「大阪阿倍野温室栽培マンション事件」（売主の瑕疵担保責任を肯定）は、温室で蘭の園芸活動ができる専用庭つきマンションの一室を買い受けたXらが、買受後約2年3か月後に隣接地に4階建て建物が建設されたので、蘭の温室栽培に必要な採光や眺望の利益が害されたとして、売主Yに対して瑕疵担保責任を追及した事案である。この事案では、売主Yは、買主Xの温室栽培の希望を直接聞いていたほか、Yは、隣接地所有者Aとの間で2階建て建物を建築することを約しており、木造2階建以上の建物は建たないから、園芸に必要な日照は確保できる説明をXに行っていたという特殊な事情が存在していた。すなわち、売買契約時において、隣接地に近々2階建て建物が建築される計画はあったが、マンション分譲業者と隣人Aとの間で2階建て木造住宅のみを建てるとの約定が取り交わされていた。しかし、Aから別の所有者Bに転売され、4階建てのコンクリート造の建物が建設されたことによって、蘭の温室栽培に必要な採光や眺望等が害されたものである。裁判所は、売主Yと隣人Aとの間に2階建しか建てないとの約束があったとしても、「その債務が第三者に引き受けられないかぎり、第三者は本件におけるように鉄筋コンクリート造4階建専用住宅を建てる可能性は十分に存在したのであるから、右日照阻害の要因は本件契約の隠れたる瑕疵に当たる」と判示し、売主の瑕疵担保責任を肯定した（園芸不可能を知っていれば払わなかったであろう400万円を損害賠償として肯定、解除は否定）。

【２】東京地判平成２年６月２６日判タ７４３号１９０頁「千葉御宿シーハイツ事件」（売主の瑕疵担保責任・錯誤・詐欺を否定、不法行為責任も否定）は、Xらが、Y社の（国定公園の景観を一望できる、全室窓辺に海を眺めるなど、マンションの眺望及び日照の良さを強調した）広告とともに、今後御宿町の建築規制の強化によって付近には高層建築物は建築できなくなるとのY従業員やYの販売委託先Aの説明^１を信じて、１２階建てリゾートマンションの一室を各々購入したが、約３年後にマンションの東南方向に１４階建てリゾートマンションが建ち、眺望と日照が大幅に損なわれた事案である。Xは、Yの説明が真実に反し、もしくはYは眺望や日照の良さが将来も維持されると保証しかつXはその動機を表示したとして、Y社に対して、錯誤・詐欺・環境瑕疵による、売買契約の無効・取消・解除を主張したほか、Yの説明は、売買契約に伴う付随的注意義務又は信義則に反する行為として、不法行為を理由とする代金返還ないし代金減額請求を求めた。裁判所は、第一に、特に眺望に関しては、私人が、私人に対して、不変または一定水準の眺望の利益を将来にわたって保証することを確約することは、物理的・経済的に、不可能であることが明らかであり、眺望の保護を目的とする公法的規制が皆無に等しい現時点においては、特段の事情（周辺における客観的事情の変化を排除し得る権能を持っていることを前提とした価値として評価され、その経済的利益が代金額に反映されている場合）がない限り、眺望を享受し得る利益を独自に法的評価の対象となし得ることはできないとした。また、売買の対象物の中に建物区分所有権および敷地所有権の持分の外に独自の存在し得る法的権利として一定水準の日照（権）・眺望（権）が含まれていたと解することはできないと判示し、本件において、Xらが一定水準の「日照」（権）及び「眺望」（権）が確保できることを前提に売買に依じたということについて（Xらがこの前提を特に表示でもない限り、）契約締結時に認識できたであろうとは認められないとして、あくまで動機の錯誤にすぎないと判示した。また、第二に、Aの説

明によって売主Yが本件マンションの性状を保証する意思を表明したと解することができないのは勿論のこと、Yにはそもそもかかる性状に関して保証を成しうる能力がないし、特段の事情がない限り、Yがこのような保証をするとは認め難く、本件では特段の事情が認められないとしてYの瑕疵担保責任を否定した。加えて、第三に、本件マンションの減価分については、隣接マンションの建築が直接原因であって、Yらの説明によるものではない以上、損害との因果関係がないとして不法行為責任をも否定している。

【3】千葉地判平成14年1月10日判時1807号118頁「千葉佐倉小児喘息療養環境阻害事件」（売主の瑕疵担保責任・債務不履行責任を否定、但し、仲介者の調査・説明義務違反を肯定）は、Xが、小児喘息の長女のため環境の良い住居に居住すべく、竹や雑木林が繁茂する小高い丘に続く水路敷地に接していたY1所有の本件土地建物をY2の仲介で購入したが、その4か月後隣接地に103メートルに渡って高さ5mの擁壁が建設されはじめ、7か月後に完成したことによって、眺望及び日照等が制限され、良好な環境が損なわれたことから、Y1に対して瑕疵担保及び債務不履行責任を、Y2に対して債務不履行責任を追及して、それぞれ損害賠償を請求した事案である。なお、隣地の水路以遠の小高い丘は、土地区画整理事業の対象地であり、擁壁の設置を含め事業の具体的な内容は、売買契約の約2年前には決定され、1年前からは、近隣住民への説明会も行われていた（Y2は、市役所で本件不動産について調査を行ったが、隣接地で土地区画整理事業がなされ公園ができることを確認したのみで、擁壁については知らなかった）。裁判所は、瑕疵担保責任について、「周辺環境が本件売買の目的物ではないことは明らかであり、また、周辺環境への期待は主観的なものであって、その程度も各個人の個別の事情に左右されるところ、これを本件売買の目的物の範疇に含め、その瑕疵を論ずるためには、少なくとも本件売買の過程の中で周辺環境も売買の目的としたものと同視できるような事

情が生じていたことが必要である」と判示し、XとY1との間で、Xの本件不動産の購入動機・目的を前提として周辺環境について何らかの保証等がされた事実は認められず、その他、周辺環境の維持等も含めて売買の目的・対象としたと同視できるような事情が認められないとして、瑕疵担保責任を否定した。また、Y1は、擁壁の設置について認識していた証拠はなく、また、Xの購入動機・目的自体を知らなかったのであるから、擁壁設置についての告知・説明義務違反が生じる余地はないとして、債務不履行責任も否定した。他方、Xの不動産購入の動機・目的は、不動産購入を決定する際の重要な要素であることは明らかであるから、仲介業者としては、それが売買の目的物に直接関係することではないとしても、これを知った以上は、その動機・目的に反する結果を生じることがないように注意を払う仲介契約上の義務があるとし、Y2は、売買に至る過程でXの本件不動産の購入動機・目的を知り、周辺環境を気に入って購入に至った状況を十分に認識していたのであるから、Y2は、本件不動産の周辺環境に何らかの影響を及ぼすような事情については、特に慎重に調査し、Xに情報提供すべきであったにもかかわらず、区画整理事業及び公園の建設事実を把握したにとどまり、その内容の一環である本件擁壁の調査に至らずその説明を欠くに至ったことは、仲介契約上の調査義務ないし説明義務違反として、当初期待した環境を少しでも改善すべく本件建物を改築する費用約700万円の一部である300万円のみの損害賠償を肯定した。

以上の判例において、売主の瑕疵担保責任に関して問題となるのは、（１）眺望・景観などの不動産をめぐる環境に対する阻害は、民法570条の瑕疵概念に含まれるか（眺望や景観等の環境という目的物の外部に存在する事情が、そもそも目的物に存在する瑕疵に該当するかという問題）、（２）眺望・景観の利益などが、いわゆる環境瑕疵として、民法570条の瑕疵に含まれるとすれば、その阻害の状況は、いつどのように発生していなければならないか（瑕疵の

存在時期・後発的瑕疵の問題)、また、(3)それは「隠れた」要件を充たすといえるかどうかである。

まず、(1)の瑕疵概念に関して注目すべきは、【3】千葉佐倉小児喘息療養環境阻害事件の判決文である。裁判所は、まず、民法570条の「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」の文言を、隠れた瑕疵が目的物自体に存在している場合であると限定的に解釈し、周辺環境は、目的物自体の外に存在しているものである以上、明らかに売買の目的物の瑕疵ではないと判示している(瑕疵の外在性)。また、周辺環境への期待は、主観的なものであって、その程度も各個人の個別事情に左右されるものであるから、瑕疵としては本来認められないとしている(瑕疵の客観性である。本判決の裁判官は、個人の主観に左右される事情を民法570条の瑕疵概念から除外しており、瑕疵概念について客観的瑕疵説に立っているようである)。ただし、瑕疵概念を拡張して、周辺環境をなお瑕疵として捉えることができるとすれば、少なくとも売買の過程の中で周辺環境も売買の目的としたものと同視できるような特段の事情の存在が必要であるとしている。その事情とは、①Xの本件不動産の購入動機・目的を前提として周辺環境に何らかの保証等がなされた事情、又は、②その他周辺環境の維持等も含めて売買の目的・対象としたと同視できるような事情としている。①と②の区別が不明確であり、②の文言が特段の事情を具体化したとはいえないが、本判決では、売主Y1と買主Xとが売買契約時に初対面であったこと、周辺環境の維持について特に話は出ていなかったこと、契約書面上特段の合意はなされなかったこと、XもY1にその購入動機・目的を直接伝えたことがなかったことから、①②の事情は存在しないと認定された。この判決は、基本的には、客観的瑕疵説に立ちながら、旧ドイツ民法459条1項、2項を取り込んで民法570条を拡張解釈してきた大審院以来の判例理論を考慮して瑕疵概念を拡張し、売主が性質保証した場合のみならず、売買の目的が目的物に反映(投影)された対象として扱われていた場合(ただし、この点必ずしも

旧BGBと文言上同じではない）を含めて瑕疵該当性を判断している。本件では、特に周囲の環境を保証する旨合意された契約書の存在、買主の本件不動産購入の動機・目的に関する売主への明確な告知がない以上、保証とは断定できないとしたほか、周辺環境の維持を契約内容に取り込んだといえる客観的事実の存在がなければ、周辺環境の阻害を、拡張された瑕疵概念に含めることはできないとしている。また、【２】千葉御宿シーハイツ事件では、瑕疵概念を明確化するよりも、むしろ眺望及び日照の性質を考察し、特段の事情が認められない限り、眺望及び日照阻害を瑕疵とは認められないとしている。判決によれば、眺望及び日照は、本質的に周囲の状況の変化によって変化することを余儀なくされ、これを独占的・排他的に支配できない性質のものであることから、基本的にこれらの維持を将来にわたって保証することは不可能（履行不能）であり、特段の事情が存在する場合に例外的に瑕疵として認めるとしても、その事情については、売主が周囲の変化を排除できる権能を持っていることを前提として、眺望及び日照の利益を経済的価値として評価し代金額に反映した等の事情としている。【１】大阪阿倍野温室栽培マンション事件の判例では、瑕疵概念については詳しく述べられていないが、事案としては、Yが、本件隣接地に高い建物が建つことはなく、比較的良好な眺望が確保されることを強調した販売活動を行うとともに、本件マンションと隣地建設予定の２階建て建物のミニチュア（見本）を示し、２階建て建物による日照阻害の外は、日照が確保される旨のYの説明があり、これをXらが信じて専用庭で蘭栽培することとした（蘭栽培に必要な日照が確保できると判断したからこそ契約を決意した）事情がある。すなわち、売主は、隣人との隣地に２階建ての建物以外は建てないという約定を根拠に、売主が買主に温室での蘭栽培に必要な特別の日照の確保を言明（保証）していた（隣地所有者の行為の保証又は一種の環境担保約束というべきか）事案である。裁判所は、このような事情の下では、「日照の阻害の要因」は、本件契約の隠れたる瑕疵にあたるとし、

買主の目的物使用の目的（専用庭における蘭の温室栽培）を十分認識したうえで、売主が特に示した目的物の使用適性（特に蘭栽培に必要な十分な採光の確保）に関して、日照等を妨げる隣地の建物が売買契約後約2年3か月後に建ったとしても、売買契約時に、隣地の2階建て建物の建築計画がすでにあったのであるから、眺望・日照阻害の可能性は十分存在していたとして、売主の瑕疵担保責任を肯定した。これは、瑕疵担保責任における瑕疵概念について、瑕疵の外在性を容認したことに加えて、「眺望・日照阻害という瑕疵が契約締結時にすでに潜在的に存在していた」という潜在的瑕疵（売買契約時に眺望・日照障害物の計画がすでに存在していた＝阻害の可能性がすでにあった）を認め、しかも、現実に眺望・日照を阻害した建物は4階建てコンクリート建物である（契約当時4階建て建物の建設計画は存在しない）にもかかわらず、売買契約当時存在していた2階建て木造建物建築計画の存在だけで潜在的瑕疵を認めたのである。買主救済の必要性は理解できるが、果たして、ここまで瑕疵概念を拡張できるかについては、疑問を感じざるを得ない。本田教授は、売買契約締結後約2年3ヵ月後に、眺望・日照阻害が生じた【1】の事例に、瑕疵概念を認めるのには無理があるとしながらも、このような「潜在的瑕疵論」を展開したとして、どのような具体的事情があれば瑕疵を認めても構わないかについては、「隣地にマンション建築について建築確認が出されていたとか、そこまでいなくても建築許可申請が出されていたとか、第三者が確認可能な状態になっていなくてはならない」とし、「広い隣地があるからとか周りにも同様のマンションがあるからというような抽象的可能性だけでは、潜在的瑕疵とはいえない。」とし、【1】の事案では、隣地の利用計画についての抽象的な可能性があるので、潜在的瑕疵を認定することはできず、この判決の結論については疑問としている²。

いずれの判例とも、眺望の阻害が民法570条の瑕疵に該当するかどうかの判断については、まず、将来にわたる眺望の確保を売主が

保証したといえるかどうかについて問題としている。民法570条の瑕疵概念に、旧ドイツ民法459条2項の「保証された性質」を含むと解釈できれば、眺望阻害の事例について、570条の瑕疵担保責任を認めることができるが（ただし、買主の動機の表示、売主の認識、契約書への記載の有無など、どこまでの事実があれば認められるかは問題である）、これはやはり旧ドイツ民法と異なる民法570条の文言解釈としては無理がある。また、大判昭和8年1月14日「粉摺土白事件判決」民集12巻74頁が、旧ドイツ民法459条1項にない、「売買の目的物に或る種の欠陥あり、之が為其価額を減ずること少からず、又は其物の通常の用途若くは契約上特定したる用途に適せざること少なからざるときは、これ所謂目的物に瑕疵の存する場合なり」という瑕疵の基本的定義を行い、さらに、前者とは一応区別しながらも「瑕疵なるものは以上の場合に止まらず。他無し。夫の売買の目的物が或性能を具備することを売主に於て特に保証（請合ふの意）したるに拘らず之を具備せざる場合則ち是なり。」としたことは、「瑕疵を必ずしも物理的なものに限らず、また当該契約で定められた使用目的を害する場合をも瑕疵担保に含めることは、保証による責任との差異を紙一重のものとする」³ こととなる。私見では、瑕疵を次のように分類している。すなわち、①－ア：目的物が保有すべきことを取引一般に期待される使用に適する性質（通常の使用適性）を欠く場合、①－イ：当事者が前提とした使用目的に照らし通常の使用適性を欠く場合（アイはいずれも本来の瑕疵である客観的瑕疵に該当し、570条の瑕疵担保責任を適用）、②当事者が特別に契約上条件ないし前提とした品質・性能を欠く場合（契約上予定された又は特定された品質・性能と呼ばれ、いわゆる主観的瑕疵に相当するが、私見では、契約の付款として条件不成就ないし前提欠如で無効）、③売主が特に保有すると保証した品質・性能を欠く場合（合意による保証約束であり、本質的効果意思の合致である本契約に付随する付随的保証契約の債務不履行として損害賠償）、⑤買主が一方的に期待していた品質・性能（単

なる動機の錯誤として保護されない)を区別して、問題进行处理している⁴。判例の多くは、570条の瑕疵概念を拡張し(主観的瑕疵説に立脚)、①②はもちろん、場合によっては③を瑕疵に含めるとともに、他方で、民法95条の錯誤において、本来要素ではない動機を、動機の重要性と動機の表示を要件として、要素に取り込み95条の錯誤の適用範囲を拡大している。これらによって、570条と95条の適用場面、合意による保証と瑕疵担保責任における保証が重複し、無用の体系的混乱を来たしているのである。やはり、570条の瑕疵概念をことさらに拡大し、本来的に物の瑕疵とは言えないものまで含めるべきではないし、錯誤の適用範囲もむやみに広げるべきではない。法定責任説の立場からは、瑕疵担保責任は、売主に、本来負わなくてよい、合意によらない責任を、法によって無過失である売主にも課すのであるから、自ずと瑕疵の概念は限定されるべきであり、かつ解釈による瑕疵概念の拡張は控えるべきである。瑕疵は客観的瑕疵に限定したうえで、例えば、買主が特別な品質・性能を有する目的物を探していて、売主が目的物にその特別な品質・性能が存在することを言明・断言した場合には、特別な品質・性能の合意(合意による保証)があったと考えればよいのである。つまり、その合意の効果に応じた責任(債務不履行責任)を負わせれば済むのである(但し、帰責事由がなければ、売主は責任を逃れることができる点で無過失責任ではない)。眺望・景観の利益については、例えば、隣地が売主の所有地の場合で、眺望の確保の保証を当事者間で合意していたときはもちろん、契約書等で保証の合意が確認できなくとも、眺望・景観を阻害するような建物は建たないとの言明がある場合などには、売買契約に付随する合意として周囲の環境保証の付随特約が成立し、これに反して売主が眺望を阻害する建物を建設した場合には、売主の眺望保証義務違反の債務不履行として処理した方がよいと考える(後述するが、隣地が第三者所有の場合は、別途考察が必要であるし、環境保証の約束が果たして履行可能かどうか、売主の帰責事由をどのように考えるかについても検討の必要

がある⁵⁾。

次に、（２）の瑕疵の存在時点について、上記の「潜在的瑕疵概念」とも関連するところであるが、瑕疵の基準時は、判例によれば、特定物の場合は、契約締結時（大判大正13年6月23日民集3巻339頁）、不特定物の場合は、買主への危険移転時（大判昭和8年1月14日民集12巻71頁）、すなわち引渡し時とされていることから、引渡し以後に、実際の眺望・景観阻害が生じた場合には、これらの基準時では、瑕疵がないということになりそうである。【3】の事例は、そもそも瑕疵とは認められなかったのであるから、瑕疵の発生時点の問題とする必要がなかったとも言えるが、Xが本件不動産を買った時点で、隣地の土地区画整理事業はすでに決まっており、擁壁の建築計画も具体的に存在し、売買契約から僅か4か月後に擁壁工事が始まったのであるから、瑕疵を認めるとしても、契約時に瑕疵がすでに存在していたのであり、瑕疵の存在時点については問題とならないであろう（いわゆる後発的瑕疵にはあたらないであろう）。しかし、【1】のように、売買契約締結時から約2年3ヵ月後に発生した事例まで、潜在的瑕疵概念を用い、瑕疵の基準時を遡らせて、瑕疵担保責任によって買主を救済する必要があるのであろうか。【1】の事案は、前述のとおり、2階建て建物による日照阻害の外は、日照が確保される旨のYの説明があり、Xらがこの説明を信じて専用庭で蘭栽培することとした（蘭栽培に必要な日照が確保できると判断したからこそ契約を決意した）事情があり、隣地に2階建ての建物以外は建たないことを売主が買主に言明していた（隣地が第三者の所有であっても、この場合には、売主の隣地所有者の行為の保証又は一種の環境担保約束というべきか）といえる事案である。裁判所は、隣地の建物建設計画はすでに存在し、日照・眺望を妨げる（具体的）可能性は十分存在するとして、その阻害可能性だけで瑕疵を認めたといつてよい（売買当時存在した2階建て建物の建設計画が具体的にあった以上、現に建てられた4階建て建物の計画がなくても瑕疵を認めたと考えられる）。本判決は、

買主の購入目的を知った売主が特に示した目的物の使用適性に関して、隣地の建物が売買契約後約2年3か月後に建ったとしても、瑕疵担保責任の瑕疵概念を特に例外的に拡張し阻害可能性を瑕疵に含めることにより瑕疵発生時点を遡らせて買主を救済した判決として把握することができるが、眺望・日照を阻害する建物自体の具体的な計画が存在しない以上、瑕疵を認めることはやはり困難であろう⁶。

最後に、(3)の隠れた要件について、瑕疵担保責任を否定した【2】【3】においては、瑕疵該当性自体を否定していることから、全く問題とされていないことは理解できるが、瑕疵担保責任を肯定した【1】でもほとんど問題にされていない。つまり、【1】では、Xらが、隣接地には木造2階建ての建物が建つのみでそれ以上高い建物は建たない、したがって専用庭に温室を設置すれば園芸に必要な日照を確保できるとのYの説明を信じたことを認定しているのみで、特に、隠れた要件を別途独立して判断しているわけではない。これは、そもそも契約当時、2階建て建物の建設計画が存在するのみで、実際に日照・眺望を阻害した4階建て建物はもちろん、その建設計画自体も存在しなかったのであり、2階建て建物の建設計画の背後に4階建て建物の建設計画が文字通り隠れていて、「隠れた」要件を充たすから、問題にならなかったのであろうが、瑕疵の存在時点の問題とも密接に関連しており、様々なケースについてさらなる考察が必要である⁷。

4 眺望・景観等の阻害に対する売主の瑕疵担保責任以外の責任に関する判例

ここでは、眺望・景観利益等の阻害について、買主が売主に対して瑕疵担保責任以外の責任を追及した事件を取り上げる。眺望・景観等の利益の阻害に関する売主の責任は、瑕疵担保責任ではなく、むしろ他の法的責任で解決すべきものと考えらるからである。眺望・景観利益は、個々の主観によってその評価は異なるとともに、客観

的にその価値が認められるようなものであっても、周辺環境の変化により日々変容・制約を受けざるを得ない運命にある利益であり、これを前提に買主も買い受けているのが通常であろう。しかし、他方で、不動産業者である売主が、特に眺望・景観の良好さを強調してだけでなく、隣地が売主の所有地で将来的に高層建物を建てることはないと断言することによって買主の購入を誘導したにもかかわらず、買主を裏切って眺望・景観を害する高層建物を自ら建設した場合や、隣地が第三者の所有地であっても法令等の制限で将来高層建物は建てられなくなったなどの信頼性の高い強い言明が存在し、これによって消費者である買主も、眺望・景観の確保が将来的にも確実であると信じ、それによって購入を決断したというような場合には、買主の合理的信頼を保護するため、売主は何らかの責任を負わせて、買主を救済することも必要であろう。個々の事例によって利害状況は様々であり、買主を保護すべきか否か、いかなる手段でどの程度救済されるべきかについては異なってくる。買主の主な主張としては、信義則上の眺望保持義務違反、契約準備段階の過失、説明義務違反、不法行為責任であり、請求の多くは損害賠償であるが、中には、契約解除、隣地建物の建設者が売主の場合には建設差止めをも請求している事例がある。以下売主の責任を肯定した判例と否定した判例に分けて、年代順に掲載し考察していく。

まず、売主の責任を否定した判例を取り上げる。【４】東京地判昭和49年1月25日「東京田園調布マンション事件」判タ307号246頁（損害賠償請求事件、売主の契約準備段階の過失に基づく債務不履行・不法行為責任を否定）は、マンションの買受から約1年後、契約時に存在していた隣地の2階建木造家屋を5階建てマンションに建て替える工事が着手され、完成したため、日照・通風・観望が妨げられたとして、買主Xが売主Yの契約準備段階における売主の過失による損害賠償を請求した事案である。なお、裁判において、本件売買契約締結の約3か月前には、隣人が建て替え準備を開始していたこと、売買契約締結の約1か月後には、隣人が本件マンション

の落成式で新築マンションの計画を発言したという状況、売買契約に先立って、仲介者が条例変更により高層建築物は本件建物で終わりである旨告げたこと、売買契約の締結時、売主が田園調布では高層建物は建てられなくなった旨の発言をしていたことも認定されている。裁判所は、①契約準備段階において、契約当事者の一方が、相手方の意思決定に対し重要な意義をもつ事実について信義則に反するような不正な申立てを行い、相手方を契約関係に入らしめた場合や、②相手方の意思決定に対する原因となるような事実について信義則及び公正取引の要請上、調査・説明・告知義務を負うとされる場合において、故意又は過失によってこれを怠り相手方を契約関係に入らしめた場合には、信義則上賠償責任が生じるものと一般的に判示した上で、本件において、①については、売買契約締結時において売主及び仲介者が隣地のマンション建築計画を確知していたものとはいえず、また、②については、隣地の利用は所有者に委ねられており、売主らが支配権を及ぼすことができない以上、隣地にどのような建築物が築造されうるか、本件建物にいかなる影響を与えるか等についての調査・告知・説明義務は一般的に課されていないとして、売主の責任を否定した⁸。【5】東京高判昭和53年12月11日「東京町田市開発計画事件」判時921号94頁（損害賠償請求控訴事件、売主の調査・報告・説明義務違反に基づく債務不履行責任を否定、ただし、仲介業者の調査・報告義務違反による債務不履行責任を肯定）は、気管支炎を患っていたXが、不動産仲介者Y2と、緑に包まれた閑静な場所を条件として仲介契約を締結し、周辺の緑は当分なくならないだろうというY2の言を信じて、Y1と本件土地建物の売買契約を結んだが、約8か月後に隣接地で、雑木林等の伐採・宅地造成がなされたので、Xが、Y1・Y2に対して、開発計画を知悉しながらこれを告げず、今後も緑が残されると説明した等の債務不履行責任を追及した事案である⁹。裁判所は、Y2には、緑に包まれた閑静な土地建物の仲介を委託された宅地建物取引業者として、周辺の開発計画の有無に関する調査・報告義務があ

り、仲介者Y2は、相当の注意をもってすれば、すでに開発計画が存在し、その実行によって緑に包まれた閑静な土地でなくなることを容易に知ることができたとして、Y2に過失ありとして債務不履行責任を肯定した。他方、売主Y1については、開発計画が具体化している場合であっても、特に緑に包まれた閑静な場所であることを条件としたなど、その他特段の事情がない本件においては、Y1に当然にこれを買主に説明・告知する義務はないとして債務不履行責任を否定した。【6】東京地判昭和58年12月27日「千葉市川コープ野村本八幡事件」判時1124号191頁（損害賠償請求事件、売主の保証義務・説明義務違反を否定）は、買主Xらが、売り出し時に配布した図面集に隣接地が公共施設用地である旨記載してあったにもかかわらず、契約後まもなく（約7か月程度か）隣地に5階建ての保健センターが建設されたため、日照・採光・通風等が阻害されたとして売主Yに対して、日照等の享受についての黙示的な保証義務違反、Yは当該建物の建設又は何らかの建造物の予定地であることを知っていたにもかかわらず説明しなかった義務違反を追及した事案である。裁判所は、売り出し時の配布物の間取図・配置図・平面図において、南東面に開口部があるとしても、Yが南東面からの日照・採光・通風の享受を保証したということはできず、また、Yは、契約当時、隣接地の公共施設用地としての使用という極めて抽象的なことのみ知っていたにすぎず、保健センターの建設について知ったのは、契約後であり、さらに、Yは、契約に先立ち、配布物及び契約説明会において、隣接地に何らかの建造物が建つ可能性をXらに示し¹⁰、Xらもこれを認識した上で契約を締結したとして、Yの説明義務違反も否定した。【7】札幌地判昭和63年6月28日「札幌澄川丸紅不動産マンション事件」判時1294号110頁（損害賠償請求事件、売主の保証特約違反、契約準備段階における信義則上の義務・説明義務違反を否定）は、第2種住居専用地域にある9つのマンション造成地の一つである本件5階建マンションの各一室を買受けたXらが、契約後約1年8か月後、隣地に10階建のマンション

が建設された¹¹ため、日照・通風・眺望が著しく阻害されたとして、売主Y1会社、売買を委任されたY1のグループ会社Y2、Y2の復代理人Y3信託銀行に対して、広告や説明等によって特に優れた日照・通風・眺望等を保証した特約違反（特に、パンフレットに掲載し、四季を通じて眺望できるとされた藻岩山の眺望は完全に失われ日照時間も短くなった）、調査・解明・告知説明義務違反による契約締結準備段階における過失に基づく債務不履行責任、故意による誘導取引による価値低下・精神的肉体的損害を被ったとして不法行為責任を訴求した事案である。裁判所は、パンフレットの記載及びY1～3の従業員らのXらに対する対応等¹²をもってしては、Yらが本件モデルルームが享受していた日照・通風・眺望を保証する旨の契約が成立したと認めることはできないとして、保証特約違反を否定したほか、本件売主は、信義則上、本件マンションの日照・通風・眺望に影響を与えるおそれのある高層マンションが隣地に建設されることを知っていた、又は容易に知りえた場合には、これを調査・説明する売買契約上の付随義務があるが、本件では、隣地のマンション建築確認の申請日に照らせば、Yらが、本件マンションに影響のある高層マンションが建築されることを知っていたとはいえず、また、隣地に高層マンション建設予定地の看板が立ったときには、必要な調査を行っていることから（Y1は、直ちに隣地の利用計画を尋ねて、計画が明確になった時には改めて通知するとの回答を得ている）、高層マンションの建設を容易に知りえたとは言えないと判示し、Yらの債務不履行責任を否定した（不法行為責任も同様に否定）。【8】東京地決平成2年9月11日「伊豆急リゾートマンション事件」判タ753号171頁（建築工事続行禁止等仮処分申請事件、売主の眺望保持義務違反、不法行為責任を否定）は、Xらが、Y1から風光明媚な高台別荘地にあるリゾートマンション¹³の2階部分を買受けたが、わずか半年後にY1から請け負ったY2が南側Y1の所有地に4階建て保養所を建築し始めたので、Y1 Y2に対して建築の禁止を求めた事案である。裁判所は、Y1が本

件マンションを分譲するに当たり、購入者に対し分譲当時の眺望を確保することを売買契約上約束していたということはできず、XらがY1に対し本件マンションからの眺望の保持を求める契約上の権利を有するという事実の疎明がないのみならず、保養所が完成しても、遠望には影響がないとともに、Xらの眺望全体からもみるとその阻害は重大なものではなく、Y1らの眺望阻害を減ずる努力（50cmの地盤低下）かつ騒音や日照・採光等などの社会生活上切実な利益ではないことに照らし、受忍限度を超えるようなものではないと判示した。【9】東京地判平成5年11月29日「長野湯田中温泉リゾートマンション事件」判時1498号98頁（売買代金返還等請求事件、売主の保証特約違反、詐欺、錯誤、契約準備段階における信義則上の告知義務違反を否定）は、Xが、Yから湯田中温泉郷にある本件リゾートマンション9階建て6階の一室を買受けたが、約4か月後にAによって隣地のリゾートマンションの建設が開始され完成したことにより、南西角部屋の眺望の3分の2、北西角部屋の2分の1の眺望が妨げられたため、売主Yに対して、眺望の良好性を保証した特約違反、また、隣接マンション建築計画の進行を知らず、又は簡単な調査により容易に知ることが可能にもかかわらず知らなかった、信義則上の告知義務違反・詐欺・錯誤に基づく契約の解除・取消・無効を主張し、原状回復・不当利得返還請求を求めた事案である¹⁴。裁判所は、リゾートマンションの価値は、眺望のみならず周辺の自然環境・レジャー施設・アクセス、マンション自体の設備内容・間取など、種々の要素と買主の主観によるものであり、眺望自体もその性質上不動に変化し永久かつ独占的に享受し難いとしつつも、眺望を重視して購入を決意する顧客がいることも容易に推測できるから、本件のような相当な眺望を有する物件の売却には、近々眺望が阻害されるような事情が存するときは、悪意又は重過失のある売主は、買主に対して、右事情を告知すべき信義則上の義務を有し、この義務に違反した場合には、債務不履行責任を負うとした。しかし、契約書等には、本件不動産からの眺望についての

特約等の記載はなく、湯田中温泉郷が北信 5 岳等を見渡す眺望に恵まれた温泉郷である程度の宣伝に止まっていた（特段売り物として宣伝していない）ことを認定し、Y が開発グループから交付された図面には、当該隣地にはマンション建築の記載はなく、駐車場として表示されていたこと、近隣の保養施設へ大型バスを通行させるため、当該隣地に近接するマンション敷地の一部の利用を承認していたこと、隣地マンションの建設計画は流動的で具体的な説明がなされていない段階であったことから、隣接マンションの建築計画を知っていたことを推認するのは困難として悪意及び重過失を否定し、詐欺・錯誤（あくまで動機の錯誤で動機の表示なし）も不成立とした。【10】大阪地判平成11年12月13日「大阪友淵町ベルパークシティ事件」判時1719号101頁（不当利得金返還請求事件、売主の信義則上の説明義務違反を否定）は、X が、Y 2 の仲介により Y 1（Y 1 Y 2 ともに鐘紡の関連会社）から、大阪市の中心部に近い大規模開発土地のマンション群18棟のうち、最終分譲である本件マンション14階建て 3 階の一室を買い受けたが、約 1 年10か月後隣地（鐘紡所有）にあったテニスコート室内建物が解体、その 1 年 5 か月後に Y 1 による 2 棟のマンション（8 階建て・14 階建て）が建設されたので、Y 1 Y 2 らに対して、眺望・見晴・開放感といった重要な生活利益に関する事実を告げず又積極的に誤った事実を述べたとして、信義則上の説明義務違反による損害賠償を請求した事案である。裁判所は、眺望について通常のマンションにおいて考慮される範囲を超えた付加価値をつけて販売する意図があったとは認められないこと、パンフレットに眺望やテニスクラブに関する記載はなかったこと、重要事項説明書特記事項にテニスクラブについて「将来その建築物が増・改築され、環境（日影・眺望・採光・通風・電波受信等）が変化することがありますので、あらかじめご了承ください。」との記載があったこと、テニスクラブの存続に関して Y 2 は、「何か立つという計画はないが、将来何が建つかは分からない、室内コート建物ドーム屋根が高くなって眺望が変化することは

あり得る」と説明していたことを認定して、本件居室が有していた眺望利益は、さほど大きなものではなく、眺望について何らかの利益を長期間享受しうべきとき外観を予め作出していたとはいえないし、Y1 Y2は隣地の計画を知らなかった¹⁵として信義則上の説明義務違反はないとした。【11】札幌地判平成16年3月31日「札幌シティハウス大通事件」判例集未登載、Westlaw文献番号2004WLJPCA03319018（損害賠償請求事件、売主の説明義務違反を否定、ただし、建築主に対する慰謝料請求は肯定）では、Xらは、平成13年3月から11月に、Y1（住友不動産販売）からY2（住友不動産）建築の15階建てマンションの13階から15階の一室を購入したが、Y2が南側約57mの場所に「シティハウス大通東」という15階建てマンションを建築した（平成14年7月着工）ことにより、Xらの眺望等を阻害されるに至ったので、Yらには新マンションの建築計画を説明すべき義務あるいは11階以上の建築を差し控える義務があったとして信義則に違反するなど主張し、Yらに対して不法行為ないし債務不履行に基づく損害賠償を請求した。裁判所は、本件マンションは都心の利便性を追求したマンションであるが、パンフレットの文言等から高層階からの眺望が非常に良好であることを十分認識し、セールスポイントにしていたことが認められること、高層階にいくほど高額の高層階が設定されていること、その価格差は眺望が価格設定の要素となっていること、特に12階以上は眺望の要素が大きく反映されていること、本件周辺は11階までの建物が多く、眺望が素晴らしく、豊平川の花火もよく見えるとの説明を受けたこと、Y1従業員は、Xらが眺望に関心を持っていたことを十分に承知していた事実を認定した一方で、Y2は、新マンション建築の計画を平成13年8月頃から始めていたものの、敷地の取得という具体的な行動には未だ至っておらず、11月段階では、Y1がXらに新マンションの計画を知らせることは不可能であったと認定し（本社決裁を経た12月頃に初めて建築を対外的に明らかにできる状態になったとしている）、Y1の説明義務違反を否定し

た。ただし、新マンション建築者Y2については、新マンションを建築する際に、Xらの眺望を害さないように信義則上配慮する義務を負うと判示した（但し、その損害については算出困難であるとして慰謝料3名で計200万円の支払のみを肯定した）。【12】東京地判平成20年5月16日「江東区荒川ライオンズステージキャピタルリースト事件」判例集未掲載、Westlaw.Japan文献番号2008WLJPCA05168002（損害賠償請求事件、売主の説明義務違反、錯誤無効、詐欺取消を否定）では、X1は、Yから平成12年3月に14階建てマンションの7階の居宅を買い受け、X2は、同年5月にYから12階の居宅を買い受けたが、分譲当時東側隣地に存在していたT会社の駐車場・2階建て住宅・4階建て事務所・2階建て事務所が壊され、平成14年4月頃に地上15階建ての107戸からなる共同住宅を建築する計画が通知され、その建物が完成したことにより、荒川の良好な眺望が阻害された。Xらは、Yは隣地に高層の建物が建築される可能性があることを認識していたにもかかわらず、これを秘しスーパー堤防計画により高層建物は建たない旨の虚偽の説明を行ったとして、説明義務違反の債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を請求するとともに、錯誤無効・詐欺取消を主張した。裁判所は、Yの従業員がT会社から聴取した隣地に関する現況と将来の利用予定について、これを重要事項説明書に忠実に記載し、隣地の利用予定の詳細は未定である旨の記載をした重要事項説明書に沿った説明を指示されていたことから、スーパー堤防計画があるから隣地には高層建物が建たないとの説明があったとは言えないし、X1の隣地には建築規制がかかっているとの誤解をした可能性を否定できない以上、Xらの主張には理由がないとして、Yの責任を否定した。【13】大阪地判平成20年6月25日「大阪難波近鉄不動産マンション事件」判時2024号48頁（損害賠償請求事件、売主の債務不履行・不法行為責任を否定）は、Xらが、Y1（近鉄不動産）から大阪中心部の本件マンション28階建て21階～26階の各室を平成12年2月～13年6月頃買い受けたが、近隣にY1とY1の親会社で

あるY2（近鉄）が事業主かつ売主となって販売した39階建てのマンション（平成13年12月頃土地購入を決定、14年5月に実際購入し、平成17年にマンション竣工）によって眺望等を害されたとして、Y1に対しては、告知・説明義務違反の債務不履行及び眺望等の権利を不当に侵害した不法行為責任、Y2に対しては、不当な権利侵害としてY1との共同不法行為責任に基づく損害賠償を求めた事案である。本件土地は、マイカルの業績不振によって大型複合施設の建設が見直され計画変更されたが、旧計画でも高層建築物は可能であったと認定されている。なお、売買契約書の特約条項および重要事項説明書の特記事項には、「周辺環境について」として、「将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築基準法等法律および湊町再開発地区計画等の許容する範囲内の中高層建築物が建設される場合があること」「東側近接地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について売主および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと。」との記載がある。裁判所は、眺望利益は、たまたまその場所の独占的占有者のみが事実上享受しうる結果としてその者に独占的に帰属するにすぎないから、特定の場所が眺望の点で格別の価値をもち、眺望利益の享受を一つの重要な目的としてその場所に建物が建築された場合のように、社会観念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有すると認められる場合に限り、法的に保護される権利となると判示し、本件ではY1は、売買契約に先立ち、本件敷地に中高層建築物が建築されて眺望に変化が生じる可能性があることを十分に説明していたとして、「将来的にもそうした事態は生じないであろうと保証し、あるいはそのような信頼を与えるかのような言動を用いて本件売買契約を締結した（その結果、Xらにおいて、将来的にも良好な眺望が保証されるものと誤信して本件売買契約を締結した）」という事実はないとして、Xらの請求を棄却した。【14】大阪地判平成24年3月27日「大阪此花USJ近隣リバー産

業マンション事件」判時2159号88頁（建築工事差止等請求事件、売主の説明義務違反を否定）は、Xらが、Y1（リバー産業）から大阪USJ（ユニバーサルスタジオジャパン）近くの本件マンション20階建て（第5期にわたるマンション建設が予定されていた中での、第1期のマンション）の各室を平成17年5月～18年7月頃に買い受けたが、近隣にY2（リバー建設）が、約5年後の平成23年に24階建て建物及びタワーパーキングを建設したところ、Xらが眺望等を害されたとして、主位的にはYらに対して、マンション建築によって眺望権又は圧迫感を受けずに生活する権利を侵害されているとして、人格権侵害に係る共同不法行為責任に基づく損害賠償を、予備的には、Y1には、売買契約の付随的義務違反（周辺環境保持義務違反）があり、また、眺望に関し説明義務違反があったとして、債務不履行責任に基づく損害賠償を求めた事案である。なお、重要事項説明書において、「周辺環境の変化」として、「重要事項説明書交付日現在の周辺環境（日照、眺望、採光、通風、電波障害等）は将来変化する場合がある。」、「周辺に合法的な建物が建築又は増築される可能性があり、その際、騒音、振動、粉塵等が発生する場合がある。」旨の記載があり、Xらはその説明を受けていた。他の判例と同様、裁判所は、主位的請求について、眺望利益は、たまたま事実上これを独占的に享受し得る結果として帰属するにすぎず、周辺の客観的状況変化によって自ずから変容ないし制約を被らざるを得ないものとして、物権的な排他的・独占的支配を伴うような、常に人為的な変化を排除できる権能を持つものではないとしながらも、生活利益として社会通念上も独立の利益として承認されるべき重要性を持つ場合には法的見地から保護される場合もあるとし、眺望利益が、①客観的に重要な価値を有するといえるか、②主観的にも、単なる主観的利益を超える程に重要な価値を有するといえるかという点から判断されるべきとしている。結果として、本件地区は、都市機能を有する地区の中核として、当初から都市機能の集中化及び建物の高層化が予定されていたものであり、本件の眺望は、

当然に変化するものであって客観的価値を認めることはできないし、パンフレットに眺望に関する記載もなく、購入動機は、利便性や低価格等であることから、主観の面でも眺望の重要性は極めて重要であったとはいえないと判示した。また、予備的請求である売買契約上の売主の義務については、「売主が勧誘時に当該物件の眺望の良さを積極的に売りにしていた場合には、売主は、買主に対し、引渡時点において、良好な眺望を有するマンションを引き渡す義務にとどまらず、一定の条件の下では、当該物件を引き渡した後であっても、当該物件の周辺環境に配慮すべき義務を負担することがあり得るというべきである。」とし、売主が、売買契約時点で、「周辺環境の変化を制御し得る地位にあったか、又は、近い将来、そのような地位を取得することが確実であったときに、それを前提に、売主が当該マンションの周辺環境が良好であることを指摘して同売買契約を締結した場合には、売主は、買主に対し、売買契約に基づく目的物引渡義務の付随義務として、マンションの引渡後も、同マンションの周辺環境に対して配慮すべき義務を負うというべきである。」と判示し、そのような場合には、売主において、引渡後であっても、「少なくとも自らマンションの周辺環境を変化させることはないとの意思表示されているというべきであるし、買主においてもそのことを前提として売買契約を締結したものというべきであり、売主が、目的マンションについて、その引渡後も、周辺環境に配慮すべきことをも、契約の一内容として合意したものといえるからである。」としている。しかしながら、裁判所は、売主Yは、売買契約時点で本件土地の管理・処分権を有していなかったし、将来確実に本件土地を取得する状況にもなかつたとして、眺望保持義務を負うことはないとしている。さらに、売主が事業者、買主が消費者である場合には、売主は、信義則上の義務として、買主の合理的判断のための必要な適切な情報を提供する義務（必要情報の提供義務と誤った情報の不提供義務を含む説明義務）を負うとしながらも、本件では、売主が、重要事項説明書において周辺環境の

変化の可能性を十分に説明し買主もこれを確認していること、元は公園用地ではあったが、現時点では本件土地が大阪市の保留地であって、今後は商業施設等の建設が予定されているなどの売主の説明は、当時の客観的事情と大きく異なるものではないことから、説明義務違反は認められないと判示した。

以上が売主の責任を否定した判例であり、売主が契約当時隣地の所有者であった【8】伊豆急リゾートマンション事件、及び、売主が契約当時隣地の所有者ではなかったがその後所有者となった、

【13】大阪難波近鉄不動産マンション事件・【14】大阪此花USJ近隣リバー産業マンション事件では、売主の保証義務違反・眺望保持義務違反が問題となり、その他の判例では、売主の調査・告知・説明義務違反が問題となっている。

前者の中で、【8】では、売主がリゾート地における海の眺望を強調していただけて、法令の制限でこれ以上高層建物は建てられなくなった等の言明もなく、売主が争いになった後隣地の保養所建物をマンションの眺望に配慮した高さに自主的に制限したことも考慮され、買主の建築差止め請求は認められなかった。また、【13】【14】は、売主が隣地を後に取得して所有者となって高層建物を建てたとしても、いずれも大都市の都心部であり、【13】では、売主が眺望の良さを宣伝しながらも将来の眺望変化の可能性も説明していたこと、【14】では、眺望の強調はなされず、売主は周辺環境に関する当時の状況を忠実に伝えていたにすぎなかったことから、売主の責任は否定された。

他方、隣地が第三者の所有であり、売主の調査・告知・説明義務違反が問題となった後者の判例の中で、売買契約時に隣地の建築計画が明確に存在していた事例として【5】東京町田市開発計画事件、

【9】長野湯田中温泉リゾートマンション事件がある。【5】は、買主が気管支炎の療養のために緑豊かで閑静な住宅地を特に予定し（条件とし）かつ仲介者はこれを十分に認識していたことから、仲介者の責任は認められたが、建築計画がすでに存在していた以上、

本来売主の責任も認められるべき事案であった。また、【9】は、リゾートマンションであり、売主は当該マンションを含む温泉郷の眺望を強調していたこと、1年前には隣地の第2のリゾートマンション建設確認申請が提出されて住民の間で問題視されていたことから、売主の調査上の重過失を認めて買主を救済してしかるべき事案だったと思われる。一方、隣地の建設計画が必ずしも明確に存在したとは言えない場合で、売主が眺望・景観を強調しかつ眺望等を阻害する建物は建たないと言明した事例は、【7】札幌澄川丸紅不動産マンション事件であるが、大都市におけるマンション開発地であつ当該地域に9棟のマンションが建つことがすでに予定されていたこと、契約当時隣地には、建設計画を予定した看板が既に存在していた（但し、その計画はまだ明らかではなかったし、売主は隣地所有者への問合せ回答内容を買主に伝えている）ことから、眺望・景観を阻害する可能性は買主も予見できたはずであり、売主の責任を否定したとしてもやむを得ないものといえよう。

これまでの売主の責任否定判例に対して、売主の責任を肯定する判例も近時は多く存在する。【15】東京地判平成5年3月29日「東池袋マンション事件」判時1466号104頁（売買代金返還請求事件、錯誤による売買契約の無効を肯定）は、Xと妻は、長男Aに居宅の購入を依頼し、Aは、老夫婦の居宅として日当たりの良好な建物である物件を探していたところ、Yが本件建物を販売することを知り、平成3年3月30日にAはXの代理人として、Yから14階建てマンションの一室を買い受けたが、平成3年6月16日に、不動産業者と管理人から隣接ビルが完成すれば本件建物には一日中日が当たらなくなることを聞かされたので、Yに対して売買契約の解除の通知を送達するとともに、売買契約の錯誤無効を主張した事案である。なお、本件マンションは、元々午前中のみ日照のある物件であったが、Y従業員Bから、隣接地に7階建てのビルが建設されるものの、同程度の高さであつ距離もあり、午前中日当たりが良好であることの説明を受けたので購入したものである（Bは、売買契約の翌

日に、一応隣地の概要説明書を交付したが、日影図の説明はなかった)。裁判所は、Xの代理人Aは、老夫婦の居宅のために日当たりの状態に大きな関心があることを契約締結前に示した上で、Y従業員Bに午前中日照のあることを確認したこと、Bは隣接ビルが計画上7階建てとなっていたことから同程度の高さである(実際は11階に相当する高さ)と轻信して説明したこと、AはBの説明を信じて購入を決意したことから、日照の確保が本件建物買受の重要な動機としてBに表示されており、要素の錯誤として本件売買を無効と判断した。【16】大阪地判平成5年12月9日「兵庫芦屋マンション事件」判タ888号212頁(損害賠償請求事件、売主の不法行為責任を肯定)では、Xらは、Yの眺望を阻害される建物が建築されることはないとの説明を信じてYから本件マンションを買い受けたが、2年以上経った後、Yの所有となった隣地を買い受けたAが、AY間の建築制限条項に反して5階建てのマンションに着工・これを完成させたため、従前の眺望が害されたとして、Yに対して購入金額の2割の損害賠償を請求した。裁判所は、Yは、マンション販売において眺望をセールスポイントの中心に置き、眺望を阻害する建物が建築される可能性はないと説明したため¹⁶、Xらは、これを信じて眺望の良さを動機の第一として購入を決意したものであり、隣地はYの所有になったことから、隣地の建物建築によって眺望が阻害される可能性はないというXらの信頼は、Yによって確実に保証できる状況であったから、Xらの信頼は法的に保護されるべきであり、Yには、眺望を阻害する建物を建築しないという信義則上の義務があると判示した。Yは、Aが眺望を阻害するマンションを建てることを予測可能であったにもかかわらず売却し、AY間の建築制限条項を公にすればAのマンション建築の強行を防止できる可能性が高かったにもかかわらず、公にしなかったのであるから、YのAへの隣地売却は、Yが眺望阻害のマンション建設を行うことと同視される違法な行為であり、損害賠償は免れない(財産的損害のみ肯定、慰謝料は否定)と判示した。【17】仙台地決平成7年8月24日「宮城

多賀城マンション事件」判タ893号78頁（建築工事禁止仮処分命令申立事件、売主等の信義則上の義務違反を肯定し、建築差止請求を一部認容）では、Xらが、Y1・Y2（Y1の販売を代理）に眺望及び採光の良さを強調され、眺望及び日照を阻害する建物が建築されることは当面ないとの説明を信じてY1から本件9階建てマンションの各室を買い受けたが、約1年後Y1はY2の紹介で隣地を買い受け、その約8か月後、8階建てマンションの建築工事を開始したため、Yらに対して建築の禁止及び販売代理業務の禁止を求めて仮処分を申請した。裁判所は、売買契約書及び重要事項説明書においてY1が眺望及び日照を保証したと解すべき記載はなく、販売当時Y1が隣地を取得する計画を有していたなど、眺望及び日照を保証し得る地位にあったのではないことから、説明内容から直ちにY1がXらに眺望及び日照を売買契約上保証したものとはいえないとした。しかし、眺望及び日照の良さについてのXらの信頼形成に関するY1の関与の程度、Xらの信頼形成の合理性、当該信頼が売買契約締結に至ったXらの動機に占める度合、売買契約時からY1による本件建物建築時までの期間の長短、眺望及び日照阻害についてのY1の回避可能性、本件建築物に関するXらとY1との協議におけるY1の誠実性の程度、Xらの損害の程度などに鑑みて¹⁷、Y1にはXらに対して、眺望及び日照を阻害する建物を建築しないという信義則上の義務があり、隣地建物の建築は、Y1自ら形成したXらの信頼を害し、右信義則上の義務に反し、かつ背信性は著しいとして、Y1らの8階部分の建築差止めを認容した（7階まではすでに躯体工事とコンクリート打設完了のため）。【18】横浜地判平成8年2月16日「千葉草津温泉リゾートマンション事件」判時1608号135頁（損害賠償請求事件、売主の信義則上の義務違反、不法行為責任を肯定）では、Xが、付近一帯のリゾート開発を行っていたY1から、Y1が建築した8階建てリゾートマンションの最上階の一室をY1の代理人Y2を通じて購入したが（完成は1年7か月後）、Y1が約3年後隣地に11階建てのマンションを建築し、それ

によって草津方面の山脈等を望むことができた眺望が阻害されたので、Y1 Y2 に対して、隣地マンションの建築計画の説明義務違反、Xの眺望を阻害してはならないYらの信義則上の義務違反により、Xは財産的損害を被ったとして、債務不履行又は不法行為による損害賠償を請求した¹⁸。裁判所は、本件売買契約当時、隣地のマンション建設計画はなかったことから、Yらの説明義務違反を否定したが、Yらが、販売の際、眺望の良好さを大きなセールスポイントとし、各室の価格設定も眺望の良好さを要素の一つとしていたことが窺えること、Xがパンフレットや担当者の説明から、隣地に建物が建設される可能性がないことを信頼して契約を締結したこと、Yらもその信頼によって契約したことを十分窺い知ることができたことから、Xの信頼は法的に保護されるべきものとして、Y1は、隣地に本件のような建物を建築しないという信義則上の義務を負うとともに、Y2も隣地マンションの建築に加担するような行為を行わない信義則上の義務を負い、これに反して隣地にマンションを建て、販売したことは、故意過失による違法な行為として、Y1 Y2の行為は、共同不法行為にあたると判示した。なお、契約書及び重要事項説明書における「本件マンションの敷地周辺において、将来、Y1又は第三者によって中高層建物が建築される場合があることをXが異議なく承諾する」旨の特約条項については、他の特約条項が具体的かつ明確であるのに対して、曖昧で一貫性に欠くこと、後続リゾートマンションが存在したとは言えない状況の下で、担当者から同条項について具体的かつ明確な説明が行われない以上、書面の授受があっても、Xが特約条項を承諾しかつ隣地マンションのような建築を予め承諾していたとは認められないとした。【19】東京地判平成10年9月16日「代々木チェリーマンション事件」判タ1038号226頁、金商1061号37頁（損害賠償請求事件、売主及び仲介業者の説明義務違反と売買契約の錯誤無効及び使用者責任を肯定）は、専ら日照が問題となった事件である。Xは、日照・眺望良好と記載した広告チラシを見て、不動産売買及び仲介業等のY1から同業種

のＹ２を仲介として、渋谷区のマンションの２階の一室を平成６年７月１日に買い受けたが、平成６年７月１１日～８月２０日にかけて、同マンションの南西の土地に木造３階建て住宅等の建築申請等がなされ、渋谷区建築主事によって受理された後、約半年後の平成７年２月～４月に建物が完成したことによって、南西からの日照が阻害されたとして、Ｙ１Ｙ２の説明義務違反による不法行為又は使用者責任に基づく損害賠償を請求した。裁判所は、平成６年６月２１日頃には、Ｙ１が宅建業者としての調査により、Ａが南西土地の一部を買い取り建物建築しようとしていたことを知っていたこと、同年６月３０日までには渋谷区からの通知を受け取っていたこと、Ｘらの南西隣接地に日照を遮るような建物が建築されることはないかとの確認に対して、本件マンションの区分所有者の同意がなければ建物建築はできない趣旨の説明を行ったことを認定し、Ｙ１Ｙ２の従業員の説明は、いずれも結果的に虚偽であったから説明義務違反に該当すると判断し、売買契約の錯誤無効とＹ１Ｙ２の使用者責任による損害賠償責任を肯定した。【20】東京地判平成11年２月25日「マイキャッスル高輪台事件」判時1676号71頁（損害賠償請求事件、売主の宅建業法及び信義則上の重要告知義務違反を肯定）では、Ｘら（18戸の区分所有者）は、平成６年６月～７月に、不動産宅建業者Ｙから、Ｙの販売代理人であるＡを介して、総戸数23戸のマンションの各室を買い受けたが、南側隣接地所有者Ｂ１が、平成７年６月、同程度の高さのＢ２社宅工事を開始し、平成８年２月に完成させたことにより、日照・通風・眺望が阻害されたため、Ｙは隣接地の建築計画を知りながら秘匿し販売してＸらに日照阻害等の損害を与えたとして、Ｙに対して債務不履行ないし不法行為による損害賠償を請求した。裁判所は、新築マンションの分譲販売業者は、宅地建物取引業法35条、45条等の趣旨や信義則に照らし、売買契約に付随する債務として、区分所有建物の買主に対し、購入の意思決定に重要な意義をもつ事項について、事実を知っていながら故意にこれを秘匿して告げない行為をしてはならないとの義務を負っており、

これに違反して相手方に損害を与えたときは、重要事項告知義務の不履行として、これを賠償する責任があると判示した上で、南側隣接地上に将来建物が建築されるか否かは、売買契約の意思決定に重要な意義を有する事項であるとして、分譲当時、南側隣接地所有者であったB2から格別な文書でもって社宅建設計画があるので購入者に告知徹底してもらいたい旨の要請があったにも拘らず、これを秘匿して販売したことは、重要事項告知義務違反であり、売買契約に付随する債務不履行として損害賠償責任を肯定した。**【21】東京高判平成11年9月8日「クリオ横浜壱番館事件」**判時1710号110頁（手付金返還請求控訴事件、主に日照・通風に関して争われた事案、売主の告知義務違反の債務不履行責任を肯定）では、Xは、Yから横浜駅に近く利便性の高い商業地域に立つ本件マンションを買い受けたが、約8か月後に大蔵省所有の南側空地がマンション業者Aに売り渡され、11階建てマンション建設計画が明らかとなり、（YのAに対する建設計画の見直し要求及び建設禁止の仮処分申請にかかわらず）計画通り建設されたため（契約から1年以内）、日照・通風等が阻害されたとして、Yに対して、南側に建物が建たない保証特約違反による契約解除、日照等が確保される旨の誤信による錯誤無効、契約締結上の過失（調査・告知・説明義務違反）に基づく損害賠償を請求した¹⁹。裁判所は、保証特約の存在については、本件売買契約書及び重要事項説明書にその存在を窺わせる記載はなく、かえって、商業地域ゆえに周辺環境変化が生じるとの記載が存在することから、保証特約の存在と錯誤の成立を否定した。他方、契約締結上の過失に基づく損害賠償については、Yは、不動産売買に関する専門的知識を有する会社として、本件建物の日照・通風等に関し、正確な情報を提供して本件建物の購入・不購入の判断を誤らせないようにする信義則上の義務があるから、南側隣地が大蔵省の土地としても、相続税の物納により所有権を取得した土地であり、何らかの用途に供する目的で取得した土地ではないから、大蔵省において早晚換金処分され、その土地にマンション等が建

築され本件建物の日照・通風等が阻害される可能性等があることを営業社員に周知徹底し、顧客にも告知すべき義務があったにもかかわらず、これに反して、大蔵省の所有地ゆえにしばらくは何も建たない等の説明をしたことから²⁰、告知義務違反の債務不履行として損害賠償を認容した。【22】大阪高判平成11年9月17日「京都二条城マンション事件」判タ1051号286頁（損害賠償請求控訴事件、完成前のマンションの売買契約において、契約締結時にすでに存在していた隣接ビルの屋上クーリングタワーによって眺望が妨げられた事件について、売主の説明義務違反を肯定）の事案では、売買契約当時、すでに隣地に5階建てのビルが存在していたが、上階からは二条城の眺望・景観が広がるとのパンフレットの説明とY1の販売代理人Y2会社の社員からの説明（6階にある本件居室の西側窓からは視界が通っている）を受けたので、Xは、本件マンションの6階居室を完成前に買い受けたが（完成の9か月前）、現実には、本件居室の南側バルコニーからはやや斜めに二条城を望むことはできるが、西側窓の正面に隣接ビルのクーリングタワーがあるため、窓に接近しないと二条城の緑がほとんど見えない状態であり、二条城の眺望・景観が広がる状態とは明らかに異なるものであった。Xは、Y1に対して、眺望の阻害とクーリングタワーの騒音等を理由に、売買契約を解除し、手付金460万円の返還と信義則上の義務違反による損害賠償をY1Y2に訴求した。原審は、Xが二条城を眺望できなければ本件売買を行わない意思であることをYらが認識できたとは認められないこと、市街地の中心にある本件マンションの眺望の阻害が直ちに本件売買契約の解除事由となるとの特約がなされた意思解釈をすることはできないこと、また、Y2の従業員が事実を知りながら敢えて告知しなかった形跡はないことから、信義則上契約解除を相当とする事情があったとは認められないとした。これに対して本判決は、Xは、購入に際して、視界を遮るものがないか何度も質問していることから、Y1において、Xが二条城の眺望を重視し、本件居室を購入する動機としていることを認識し得たのであ

るから、視界を阻害するものがないか調査・確認して正確な情報を提供する義務があったとし、Xは、クーリングタワーが西側窓の正面に見えるとの説明又はその可能性について告知説明があれば、当該居室を購入しなかったと認められる以上、契約解除は認められ、手付金の返還に加えて、709条及び715条により不法行為責任に基づく損害賠償（本件売買契約を結ばなければ支出を要しない費用についてののみ）をも認めるべきと判示した。【23】東京地判平成13年11月8日「横浜片倉ガーデンマンション事件」判時1797号79頁（損害賠償請求事件、売主及び販売代理人の重要事項説明義務違反による債務不履行及び共同不法行為責任を肯定）では、Xらは、住宅開発協同組合であるY1から、その販売の媒介・代理会社Y2を通じて、平成8年12月～9年3月に、本件マンションの各室を買い受けたが、平成10年7月にY1所有であった隣地が分筆され、一部は、Y3工務店に所有権移転登記がなされ、Y3が同年9月建築確認申請を行い、12月に建築工事に着手し、2階建て居宅が建設された。また、一部は、売買契約当時Y1所有の土地にAが借地して居住していたが、Y1と借地権と所有権を交換して、平成10年12月頃平屋建建物は、2階建て建物に建て替えられた。Xらは、これらの2階建て建物によって、日照権・生活権侵害の精神的苦痛等の損害を受けたとして、Y1Y2に対して説明義務違反の共同不法行為責任、契約付随義務としての説明義務違反による債務不履行責任、Y1Y2Y3に対して、日照に影響を及ぼす建物建築による共同不法行為責任に基づく損害賠償を請求した。裁判所は、南側敷地がY1の所有地であって、平屋建て住宅は借地関係にあるのでマンション居室の日長に影響を及ぼすような原状以上の高い建物は建たない旨の説明をしていたことを認定し、重要事項説明書にマンションの隣地の状況の変化によって影響を受けた場合はマンションの購入者は異議を述べず損害賠償請求をしない旨の記載があり、その説明を受けてXらが容認の署名捺印をしていたとしても、Y1Y2は、宅建業者としての重要事項説明義務に違反して虚偽の説明をなしたとして、共

同不法行為あるいは契約上の債務不履行に基づき損害賠償責任を負うと判示した。また、Y3についても、Y1から南側土地を買い受けて2階建て建物を建築した場合には、Xらの居宅南側の日照・通風・眺望等に重大な障害が生じることを容易に知ってこれを回避できたことが認められるところ、Y3は、この注意義務に違反してXらに損害を与えた過失があるとして、Y1 Y2とともに共同不法行為に基づく損害賠償責任を負うとした。【24】福岡地判平成18年2月2日「福岡御島崎マンション事件」判タ1224号255頁（違約金請求本訴事件・手付金返還等請求反訴事件、完成前のマンションの売買契約において、契約締結時にすでに存在していた電柱等によって眺望が阻害された事件について、売主の説明義務違反の債務不履行責任を肯定）では、マンション業者Xが買主Yの売買代金不払いを理由としてYに約定違約金の支払いを求めて訴えた事案であるが、Yは、Xがマンションの眺望について全戸オーシャンビューをパンフレット等で謳っていたにもかかわらず、買い受けた301号室の海側のベランダの前方に電柱、支柱、送電線が存在し（契約時にすでに存在）、それによって眺望が阻害されているので、消費者契約法による売買契約の取消、債務不履行による解除・損害賠償を主張して手付金の返還等を求めて反訴した。裁判所は、建築前のマンションの販売においては、買主は現物を見ることができないから、物件に関する重要事項について可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があり、説明義務が履行されていれば契約を締結しなかったであろうと認められるときには、買主は、売主の説明義務違反（債務不履行）を理由に売買契約を解除できるとし、本件ではXが海側の眺望をセールスポイントとして販売活動を行い、Yもこの点が気に入り5階と差異がないことを確認して検討していたのであるから、Xは可能な限り正確な情報を提供して説明すべき義務があったのであり、Yが眺望を重視していたこと、眺望阻害が小さくないこと、説明を受けていれば501号室を購入し301号室は購入しなかったと認められることから、売買契約の解除と損害賠償を認容した

(ただし、消費者契約法 4 条 1 項 1 号「不実の告知」による取消は認めていない)。**【25】東京地判平成18年 8 月30日「台東区アルス東陽町事件」**判例集未登載、Westlaw.Japan 文献番号 2006WLJPCA08308005 (売買代金返還請求事件、消費者契約法の不利益事実の不告知による取消を肯定) では、X は、平成15年 6 月、Y から8階建てマンションの301号室を買い受けたが、平成16年 8 月、北側隣地に 3 階建て作業所兼居宅が建築され、採光、通風、眺望等が失われたので、消費者契約法 4 条 2 項「不利益事実の不告知」による取消を主張し、売買代金の返還を主張した。裁判所は、Y の販売代理人である A の従業員が、本件売買契約の勧誘に際し、X に対して本件マンションの北西角の窓から緑道公園が望める旨を告げて眺望の良さを強調したほか、X への配布パンフレット・チラシ・図面集には、本件建物の住環境である眺望・採光・通風の良さが謳われていること、Y は本件売買契約当時、北側隣地所有者 D から本件マンション完成後すぐに旧建物を取り壊して 3 階建ての作業所兼居宅を建て替える計画であることを聞かされており、かつマンションの 2・3 階の購入者には必ず伝えるよう要請されていたにもかかわらず、重要事項説明書に記載された一般的な説明をただけで、前記の具体的な説明はしなかったことから、住環境の悪化という X に不利益となる事実ないし不利益を生じさせるおそれのある事実を故意に告げなかったとして、消費者契約法 4 条 2 項「不利益事実の不告知」による取消を肯定した。**【26】東京地判平成18年12月 8 日「隅田川花火大会観望事件」**判時1963号83頁 (損害賠償請求事件、売主の信義則上の義務違反として不法行為責任を肯定) は、X 1 X 2 夫婦が、隅田川花火大会が観覧できるという部屋の特徴を重視し、これを自ら共同経営する X 3 会社の取引先接待にも使えるとの考えのもとに、Y から 6 階の一室を購入したが、約 1 年 9 か月後に Y が自己所有の隣地に同程度の高さのマンションを建設したので、花火大会の観覧は不可能になったため、X らは、Y に対して、花火の観望を妨げないよう配慮すべき信義則上の義務に違反したと

して不法行為による損害賠償を請求した事案である。裁判所は、Xらが隅田川花火大会の観望という価値を重視し、これを取引先の接待にも使えると考えて同室を購入した事情をYが知っていたことから、Yは、Xらに対して、同室からの花火の観望を妨げないよう配慮すべき義務を負っていたにもかかわらず、隣地のマンション建設によって花火大会の観望を不可能にしたことは、上記信義則上の義務に違反するものとして、X1X2の慰謝料のみを認容した²¹。

以上が売主の責任を肯定した判例であり、売主が契約当時隣地の所有者であった【18】千葉草津温泉リゾートマンション事件・【26】隅田川花火大会観望事件、及び、売主が契約当時隣地の所有者ではなかったがその後所有者となった、【16】兵庫芦屋マンション事件（ただし、後に他に転売）・【17】宮城多賀城マンション事件では、売主の眺望を害しない信義則上の義務違反・花火観望配慮義務違反が問題となり（但し、売主が隣地所有者でも【23】横浜片倉ガーデンマンション事件だけは、売主の虚偽説明による説明義務違反が問題となっている）、その他、隣地が第三者所有についての判例では、売主の調査・告知・説明義務違反が問題となった。

【18】では、売主が、買主をリゾート地の近隣マンションに宿泊させて良好な眺望を実感させる宣伝とともに、隣地は植栽になる筈であるとの説明を行っていたことから、買主は隣地に建物が建築されることはないと信頼し、これを売主も十分認識していたこと、各室の価格設定も眺望を考慮して決定されたことから、裁判所は、売主に眺望阻害の建物を建築しない信義則上の義務を認めた。【26】では、隅田川花火大会の観望が顧客接待に使えるという買主の動機が最大限尊重され、売主の花火観望を妨げない信義則上の配慮義務が認められた。本件は、大都市の都心部であり、花火大会の観望という特定の観望でかつ年一回の観望にすぎない点、買主の会社の接待用に使用することを売主の従業員に話していたとしても観望できなければ買わない（条件）とまでは話していない点はあるものの、裁判所は、売主が花火大会の観望を強調した宣伝を行っていたこと、

買主は買受後すぐに接待用に眺望しやすいよう改造したが、売主は眺望用の改造を知らされていたこと、売主が他の居住者に道義的責任として5万円ないし10万円をすでに支払っていることを重視して、売主の眺望配慮義務を認めている(慰謝料として合計約60万円を認定)。**【16】**では、閑静な住宅地で、売主が、良好な眺望を強調する宣伝、かつ眺望を阻害する建築物の可能性がないとの説明(隣地は半分が市有地又は里道であり建物が建つことはないなど)を行うことにより、買主を信じさせたこと、さらに契約後売主が隣地の所有権を取得したことによって、買主の信頼を強固なものにしたことを重視し、これを眺望阻害の可能性がないことを売主が買主に確実に保証できる状態になったと評価し、売主には、眺望を阻害する建物を建築しない信義則上の義務を認めた。**【17】**では、売主が豊かな緑・絶好の眺望と強調するとともに、日照権の問題と隣地建物の歴史的的重要性からマンション建築はないと説明したことから、売主の関与が買主の眺望・日照阻害を生じる建物は建たないとの信頼を形成し、その信頼には合理性があり、その信頼の動機に占める割合も高いこと、隣地建物建築までの期間も短く、売主の日照・眺望回避可能性もあったが誠実な対応をしなかったことなどから、売主の著しい背信性を認めて、買主の差止請求(但し、8階のみ)を認めている。

他方、隣地が第三者の所有で、売主の調査・告知・説明義務違反が問題となった判例の中で、眺望阻害の障害物が契約当時から存在した特殊な事例である**【22】**京都二条城マンション事件と**【24】**福岡御島崎マンション事件を除くと、売買契約当時隣地の建物建設計画が明確に存在していた事例としては、**【15】**東池袋マンション事件、**【19】**代々木チェリーマンション事件、**【20】**マイキャッスル高輪台事件、**【25】**台東区アルス東陽町事件が存在する。**【15】****【19】**は、ともに錯誤無効が認められているが、**【15】**は、老夫婦の終の棲家故に日照の確保が必須であることを重要な購入動機として売主に表示されていることから、95条の錯誤が認められ(売主買主とも

に現地調査と隣地建物計画の図面の確認を行い、隣地に日照・眺望が建たないとの共通動機の錯誤に陥っていることに注意すべきである）、【19】は、買主が本件建物の日照を重視していたことを表示し、売主がチェリーマンションの区分所有者の同意がないと隣地に建物は建てられないとの虚偽の説明を行ったことから、本件建物の将来の日照が確保されることが契約の要素となっていたとされて、95条の要素の錯誤が認められている（ただし、同時に売主の虚偽の説明による説明義務違反も認めている）。【20】【25】は、隣地所有者から高層建物建築の報告を受けるとともに、トラブル防止のため購入者への周知を依頼されていたにもかかわらず、故意に周知しなかった事案であり、前者は、売主の重要告知義務違反、後者は、消費者契約法上の不利益事実の不告知が認められている。肯定判例の中でも、特に注目すべきは、【21】クリオ横浜一番館事件である。売買契約時、隣地には全く建物建設計画が存在しなかった事案であるが、裁判所は、隣地が横浜駅の至近であり、かつ大蔵省が相続税の物納によって取得した土地であることから、売主は、隣地が早晚換金処分され、その土地の購入者が中高層マンション等を建設する可能性があり、それによる日照・眺望阻害が発生することを当然予想できたとして、これを顧客に通知すべき義務を肯定し、売主の告知義務違反の債務不履行を認めた（但し、過失相殺50%を認定）。

これまで瑕疵担保責任以外で売主の責任を追及した判例を概観してきたが、これらの判例は、先述のように、大きく分けて2つの類型に分類できる。第1は、「周辺環境売主非支配・非関与型」であり、第2は、「周辺環境売主支配・関与型」である。後者は、【8】伊豆急リゾートマンション事件、【10】大阪友淵町ベルパークシティ事件、【11】札幌シティハウス大通事件、【13】大阪難波近鉄不動産マンション事件、【14】大阪此花USJ近隣リバー産業マンション事件、【16】兵庫芦屋マンション事件、【17】宮城多賀城マンション事件、【18】千葉草津温泉リゾートマンション事件、【23】横浜片倉ガーデ

ンマンション事件、【26】隅田川花火大会観望事件であり、前者は、それ以外ということになる。

まず、第1類型の判例において、売主の眺望・景観等の保証特約については、全く認められていない。これは、いかに宣伝・広告によって眺望・景観の良さをアピールしていたとしても、【2】千葉御宿シーハイツ事件判決や【13】大阪難波近鉄不動産マンション事件判決の判旨にみられるように、眺望や景観の利益は、そもそもその性質上私人が支配し独占できるものではなく、周辺に高層建物や障害物がないために、単にたまたま事実上一時的に享受できているものにすぎないし、日々変化・制約されざるを得ない非永続的なものであるとの理解（不確定要素の強い利益享受）から、眺望や景観利益の確保は、売主が保証できるものではない（売主の保証の対象外）と考えているのであろう。確かに、第1類型では、隣地が他人所有の場合には、売主買主以外の第三者に利用を制限できるものではない。しかし、隣地が他人所有の場合であっても、【1】大阪阿倍野温室栽培マンション事件のように、売主が隣地所有者との間で眺望を阻害するような建物を建築しない旨の契約を締結すれば、保証契約の履行は一応可能なように思われる。隣地所有者が約束に反して、眺望・日照を阻害する行為を行った場合には、売主は、隣地所有者に対して不作為義務の不履行として、建設の差止、損害賠償請求を追及し、隣地所有者から受領した損害賠償額を買主に交付すれば解決できるはずである。ただし、隣地所有者が交代した場合には、売主は新買受人に特約を対抗できない結果、隣地の建物建設を止めることが不可能になれば、買主は、保証債務の不履行として売主に対して、契約解除及び減価分の損害賠償を成しうると解することになる。また、契約当時すでに隣地に眺望阻害の建設計画が存在した場合には、原始的不能の保証契約となるから、これは一種の眺望・日照阻害があったときの減価分の保証および損害賠償の担保特約と解するほかない。眺望・日照阻害によって不動産の評価が下がるなどの損害を担保することは可能であり、そういう意味では、将来生じ

るかもしれない眺望・日照阻害のあった場合における損害担保約定として解釈する余地はあるように思われる。

売主の保証を認めないとすると、詐欺の認定は困難としても錯誤無効が考えられる。詳しくは、後述するが、判例・通説によれば、眺望・景観の確保が買主の一方的期待にすぎない場合には、動機の錯誤にすぎないが、買主の動機（眺望・景観が良好で、将来眺望・景観が阻害されないから買う）を表示し、もし眺望・景観を阻害する建物が建つことを知っていたならば買主は買わなかったであろうし、一般人から見ても買わないであろうほど、動機が重要であれば、錯誤は認められることになる。この点、【15】東池袋マンション事件では、買主は両親の老夫婦の終の棲家として、日照良好な居宅を探しており、その動機を売主に重要な動機として表示し、日照が確保されることを売主に確認した場合であり、裁判所が錯誤として認めたのは妥当であろう（但し、私見では、この場合は前提欠如で無効と解している）。また、【19】代々木チェリーマンション事件でも、日照を遮るようなものはないかと尋ねて、区分所有者の同意のない限りあり得ないとの回答を得ており、これを重要な動機を表示したと評価して錯誤無効を認めているが、契約時隣地の建物建設計画は存在していたのであり、むしろ次の調査・説明義務違反で解決すべき問題である（判決は、錯誤を認めるとともに売主・仲介者の説明義務違反を肯定している）。

第1類型の判例において、残るは、売主の信義則上の調査・告知・説明義務違反、消費者契約法上の不実告知・不利益事実の不告知の問題である。判例においては、売買契約当時の隣地の建物建設計画の有無と売主の知不知、売主の眺望・景観に関する宣伝広告の強調や法令規制の存在など、売主が、買主の眺望・景観が確保されるとの信頼形成に大いに影響を与える説明を行っているかどうか判断基準となっている。売主の責任を肯定した【20】マイキャッスル高輪台事件、【25】台東区アルス東陽町事件は、隣地の所有者から、トラブルを避けるために、高層建物の計画を知らされかつ購入

者に周知するよう依頼されたにもかかわらず、購入者にあえて告知しなかった場合である。この場合は、買主の日照・眺望・景観の阻害と隣地所有者とのトラブルが生じることを認識しながら、あえて買主に告知・説明しなかったのであり、その悪意性が高く、当然信義則上の告知義務違反が認められるが、ドイツでいう悪意の欺罔 (Arglist) に該当し、消費者契約法4条2項不利益事実の不告知による取消はもちろん告知義務違反の損害賠償まで認めるべきである。その他の判例においては、売買契約時に隣地の建物建設計画が存在したかどうかが特に重要であり、隣地所有者が何か建てたい旨のことを売主に告げていたとしても、これを根拠に売主の告知義務違反を認めるのではなく、やはり建築申請等の具体的計画の存在がなければ売主の告知義務違反を認めないようである (【4】東京田園調布マンション事件、【7】札幌澄川丸紅不動産マンション事件)。しかし、先述のように、【5】東京町田市開発計画事件、【9】長野湯田中温泉リゾートマンション事件については、具体的な建物の計画は未だなかったかもしれないが、高層マンションの開発計画は既に存在し、開発建築申請も出されていたのであるから、売主の告知・説明義務違反は認められるべきであった。売買契約時における隣地建物の建設計画の有無が重要な指標であるが、私としては、【21】クリオ横浜壱番館事件のように、売買契約時、隣地に全く建物建設計画が存在しなくとも、当該地区の状況、隣地の所有者の特徴と取得状況 (国、不動産業を営む法人等) などに鑑みて、隣地の所有者が中高層マンション等を建設する可能性があり、日照・眺望阻害が発生することを予想できる場合には、これを買主に告知すべき義務があると認めてもよいのではないかと考える。

なお、特殊な事例として、売買契約当時すでに眺望・景観を阻害する障害物が存在していた、【22】京都二条城マンション事件と【24】福岡御島崎マンション事件が存在する。これは、マンションが未完成のうちに販売される (いわゆる青田売りである) ために生じる問題であり、この場合には、契約当時障害物の存在は明らかで

あるが、阻害となるかどうかは明確ではない。しかし、現代においては、かなり正確に図面や模型が作られるから、瑕疵担保責任における「隠れた」要件は満たさないであろう。残る問題は、売主の調査・告知・説明義務であり、建物は未完成ゆえに、買主は売主の説明に依存せざるを得ない（依存する割合が高くなる）から、売主の調査・告知・説明義務が厳格に要求される（加重される）ことは間違いないであろうし²²、売主の説明義務違反は認められやすいであろう。

次に、第２類型の判例においては、売主の眺望・景観等の保証特約について認めるものがある。【16】兵庫芦屋マンション事件判決は、売主は売買契約当時隣地の所有者ではなかった事案であるが、売主の売買契約締結後の隣地所有権取得により、隣地に建物が建築されることによって眺望が阻害される可能性はないとの買主の信頼は、売主によって確実に保証できる状態になったと判示し、この買主の信頼は法的に保護されるべきものとして認められている²³。また、【14】大阪此花USJ近隣リバー産業マンション事件では、裁判所は、結論として売主の責任を認めなかったものの、売主が、周辺環境の変化を制御し得る地位であった、又は近い将来その地位を取得することが確実であったときに、周辺環境の良好さを指摘して同売買契約を締結した場合は、少なくとも売主自らマンションの周辺環境を変化させることはないとの意思表示され、そのことを前提として引渡後も周辺環境に配慮すべきことを契約内容として合意したというべきであるから、売主は、売買契約の付随義務として周辺環境配慮義務を負うと判示しており、周辺環境を保持するとの保証合意の可能性を認めている。後述するが、第２類型において、売買契約当時、隣地が売主の所有である場合には、契約当時から隣地に売主の支配が及ぶ以上、保証特約を認めることには問題ないが、契約当時隣地が売主の所有ではないときには、近い将来その地位を取得することが確実であった場合や隣地所有者と眺望・景観阻害建築物を建てない特約を結んでいる場合を除いて、契約当時に保証特約を

認めることはやはり困難ではないかと思われる。なぜならば、隣地所有者が隣地をどのように利用するかは自由であり、売主自らが眺望・景観を確保できる蓋然性はない（いわゆる保証の裏付けが全くない状態である）からであり、少なくとも隣地取得の確実性又は隣地所有者との利用制限特約が必要ではなかろうか。

また、第2類型では、保証特約、前提合意以外で、売主の信義則上の眺望保持義務・眺望配慮義務を認めたものがある。売主が契約当時隣地の所有者である、【18】千葉草津温泉リゾートマンション事件では、眺望の良好さに関する説明をはじめとする売買契約締結の経緯から、隣地に建物が建築される可能性がないとの買主の信頼を売主は十分知ることができたとして、売主の信義則上の建築しない義務を認めている。また、売主が隣地を契約後取得して建物を建設した、【17】宮城多賀城マンション事件判例は、信義則違反の具体的判断基準として、①買主の信頼形成についての売主の関与の程度、②買主の信頼形成の合理性、③買主の当該信頼が購入動機に占める割合、④契約から阻害建築までの期間の長短、⑤売主の阻害回避可能性、⑥隣地建築協議における売主の誠実性の程度、⑥買主の損害程度等をあげているが、第2類型において、売主が眺望・景観を強調していたにもかかわらず、売買契約が終わった途端、売主が隣地を取得して買主の眺望・景観の利益を害する行動に出ることは、いかに所有権の自由があるとしても、売買契約時の先行行為に矛盾する行動であって、基本的に信義則に反する行為であろう（買主を害する害意を認めて権利濫用行為といってもよい）から、売主の眺望・景観を強調する言動が存在し、これを信頼する合理的状況があれば、原則信義則違反としたうえで、先の具体的要件を検討し、売主の反証がある場合にのみ売主は責任を免れると解すべきであると考えている。

５ 検討

眺望・景観利益の阻害について、先述のように、売主の瑕疵担保責任が問題となった判例は、買主である原告側が主張しなかったためか、かなり限られているが、これを積極的に指向する学説がある。下森教授は、瑕疵担保責任における法定責任説の立場から、潜在的瑕疵論を展開する。マンションの売買契約においては、特約がない限り、良好な日照、通風のマンションを給付する義務、更には将来にわたって売買時点の住環境を確保する契約上の債務を売主が負担することはないから、売主が支配権を及ぼすことのできない隣地にマンションが建設されたため住環境が悪化したとしてもそれは売主の責に帰すべき事由によるとはいえないとし、この問題は、「当事者双方の責に帰すべきからざる事由による住宅環境の悪化の場合になお買主の保護が図れるか」の問題としている。そして、このような特殊＝契約的關係において生ずる当事者双方の責に帰すべからざる事由によって生じた損失の分担について、民法は、瑕疵担保責任と危険負担制度を設けており、眺望等の損失は、契約関係終了後に発生した時点で、一見右両制度のいずれにもあたらないようであるが、「容積率500%のマンションを建てた以上、隣地に同様のマンションが建設されれば住環境の悪化することは当然なのであり、損失発生の原因は、すでに契約締結前に存在していた、つまり潜在的な瑕疵がすでに契約締結前にあり、それが後に、隣地マンションの建設によって顕在化したにすぎない」として、潜在的瑕疵を根拠に、瑕疵担保責任の問題として構成するのが妥当であると主張する²⁴。もっとも、マンションブームの今日では、隣地に日照・通風を阻害する高層住宅建物が出現するのは常識であり、その可能性が一般的であるとすれば、隠れた要件の充足について若干問題がないわけではないが、僅か1年で環境が悪化した場合には、売買契約の有償性に基づき、当事者間の負担の公平をはかる瑕疵担保責任制度の趣旨を類推して、隠れた瑕疵を認めても不当ではなく、みせか

けの快適な住環境をもつマンションを分譲して収益を上げた売主に一定の限度で担保責任を課しても酷ではないとしている²⁵。なお、下森教授は、本件のような潜在的瑕疵の場合には、瑕疵の顕在化時点が引渡後相当期間経過後に多いこと及び瑕疵の特殊性に鑑みて、利益衡量による妥当な期間として引渡後3年ないし5年が担保期間として妥当とされている²⁶。下森説のような考え方に関して、「購入希望者が説明の正確さを確かめないであろうということを見越したかのような販売業者の誇大的説明・過剰な勧誘に対しては、もっと購入者保護の法的形成が模索されるべきではなかろうか。」(ただし、【2】千葉御宿シーハイツ事件では、隠れたる瑕疵を認めるのは困難としている)として、瑕疵担保責任での解決もその一方法であると理解を示す考え方がある²⁷。

また、熊田教授は、わが国の通説判例も主観的瑕疵概念を採用しているから、環境悪化事件を瑕疵担保責任として構成する余地があるとして【1】大阪阿倍野温室栽培マンション事件判決を肯定し、この他、特別な眺望の良さも、それが不動産の使用目的の一つとして契約上予定されていれば、それに適した性質を欠くときは瑕疵があるといえと解している。また、当事者が特別な使用目的を契約上予定していない場合には、通常の使用目的が瑕疵の存否の基準となるとし、下森教授が、日照・通風・眺望などの居住環境の良さは住宅にとって欠くべからざるものであり、通常有すべき品質・性能に含まれると主張していることについては、隣地が空地など、隣地における建物建築の可能性が存在したというだけでは足りず、契約締結時に不動産の環境を悪化させる高層建物の建築計画が存在しなければならぬとしている²⁸。なお、熊田教授は、瑕疵担保責任適用の可能性、後述の本田教授の契約締結上の過失理論による解決も支持されながら、ドイツの契約の余効理論(契約交渉の開始により契約の事前効が生じると同様に、BGB242条の誠実かつ取引の慣習に従って履行せよという原則に基づき、履行完了後も相手方に対して一定の作為・不作為義務を負う)、いわゆる契約終了後の過失

責任を展開され、契約終了後も眺望を妨げない売主の義務を認め、売主自身が契約終了後に環境を悪化させた場合には、売主に過失責任を問い得る可能性を強調している²⁹。

次いで、宮本教授は、熊田教授と同様に、ライヒ裁判所1939年10月5日判決（眺望事件）³⁰を取り上げ、ドイツ法では、性質概念は拡大され、物の自然的性質のみならず、物と環境との関係や法律上の制限なども、物の性質に属すると解するのが一般的であり、わが国でも、自然的・物理的ないしは有体的な欠点以外に、法律的欠点、さらには環境的欠点、経済的欠点、心理的欠点なども瑕疵と考えられており、物の性質を広く解しているのであるから、良好な日照や眺望を有することも物の性質の一つだと解することに問題はないとしながらも、日照・眺望の阻害は、住居としての通常の使用ができなくなるわけではないから、客観的瑕疵とは言えないが、日照・眺望の確保が特に契約上合意されたような場合、すなわち、主観的瑕疵に該当する場合に限り、売主の瑕疵担保責任は認められるとしている³¹。ただし、宮本教授は、下森説のように、潜在的瑕疵が契約締結時に抽象的にでも存在すれば瑕疵担保責任を認めるのは余りにも広すぎるとし、少なくとも具体的な建設計画が契約時に存在することが必要であるとしている。しかし、宮本教授は、瑕疵担保責任を無理に拡張するよりも、むしろ、いわゆる（黙示の）独立的損害担保契約の問題として考える方が妥当ではないかとして瑕疵担保責任の適用には消極的である³²。

以上の瑕疵担保責任を肯定する見解に対して、本田教授は、「潜在的な瑕疵が顕在化したという瑕疵概念の拡張的解釈も技巧的かつメルクマールとして不明確である」³³としながらも、環境瑕疵の瑕疵該当性判断において、当事者で予定していた性質を欠いていたという主観的瑕疵概念を採るならば問題ないとし、潜在的瑕疵論を採るにしても、隣地があるとか周りにも同様のマンションがあるからというような抽象的な可能性ではなく、少なくとも隣地マンションの建築確認が出されていたとか、そこまでいかなくても建築許可申

請が出されていたなど、第三者が確認可能な状態になっていないとはならないとしている。ただし、本田教授は、最後には、このような瑕疵そのものの認定は困難としており、瑕疵担保責任適用説にはやはり否定的であり、後述の契約締結上の過失理論で解決を図ろうとしている³⁴。なお、本田教授は、瑕疵担保責任に関連して、保証違反を理由とする債務不履行という構成³⁵も考えられるが、「保証違反は、交渉時の説明自体が契約内容になっていないと成り立たない。本件のように、売主が将来にわたる隣地の（日照などの）環境利益の享受を保証する立場にない場合には、この構成を認める余地はない。」³⁶とする。また、吉川教授も、「保証特約は、建築物自体の構造・仕様といった技術的性質を有するものについての保証であれば対象となりうるが、眺望利益は、多くの場合、売主の支配の及ばない近隣の環境変化の影響を受けざるをえないものである以上、そもそも、保証になじまないのではないかと考える。」³⁷として批判されている。

むしろ、本田教授は、契約締結上の過失責任を積極的に適用しようとする³⁸。売主の義務は、契約締結に至る過程において信義則上各種の付随義務を負っており、契約目的物の周辺環境に関する説明義務も重要な義務として含まれ、契約締結の状況、業者の説明の仕方、周辺環境の悪化の性質・程度、物件所在地の周辺状況等を考慮して、個々具体的に義務違反を判断していくべきとするのである。その際、隣地に売主の支配が及ばない場合（第1類型）と隣地に売主の支配が及ぶ場合（第2類型）に分けて論じることが有益であるとし、前者の場合において、売主が「周辺環境についてこれを保証するようなセールストークを使った場合には、隣地に高層マンションが建つ計画がある等の事情を知りまたは知りえた場合のみ、それを買主に告知・説明・調査すべき信義則上の義務があるかが問題となる。」とし、後者では、「契約締結後主たる給付義務が履行された後にも周辺環境を保持すべき義務をなお負いつづけるかという契約の余後効を問題とすべき領域である。」としている³⁹。すなわ

ち、第１類型については、不動産業者である売主は、消費者である買主に、意思決定に対し重要な意義をもつ事実について、信義則に反するような不正な申立て、説明を行った場合、あるいは、買主の意思決定に対する原因となるような事実について、売主が信義則上告知・調査・解明義務を負う事項について、故意又は過失によりこれを怠った場合には、消費者契約に認められている法準則として売主は信義則上責任を負うとする。第２類型については、売主が隣地の所有者であり、その利用に排他的権限を持っている場合には、売主には、契約履行後も買主の土地利用を妨げる開発をすべきではない義務が信義則上ある（契約の終了後にも契約拘束の余後効として法定の義務を認める）とし、「不動産業者（売主）は、一定の環境条件について購入者との売買契約に際し、広告・宣伝あるいは暗黙の保証をしている場合には、登記の移転、引渡し等の給付義務の履行を完了したことにより契約上の義務をすべて免れるわけではなく、契約終了後も環境を保持すべき義務（環境保持義務）が残ると考えるべきである。」（下線は筆者）と主張する。本田教授は、眺望権を契約上の環境保持請求権（債権）と位置付け、眺望を阻害する建物の建設差止めのファクターとして、①販売におけるセールストークが環境に置かれていたこと（眺望の秀逸を最大限に宣伝し、将来マンションの眺望が害されることもないと言っていた場合）、②売買契約と次の建築計画の時間的間隔（半年など）、③環境利益が販売価格に反映されていたこと、④買主の購入意図が良好な環境の享受にあり、それを売主も知っていたと思われること、⑤かなり眺望等の良好な環境に配慮した構造であること、⑥地形上買主が眺望の享受について安心感を抱いても無理はないとおもわれる事情があったことを列挙し、さらには、⑦分譲時における環境状況変化の予測可能性、⑧閑静な住宅地か密集した商業地かなどの地域性を加えて⁴⁰、各種のファクターを総合的に考慮して判断すべきとしている⁴¹。

長尾教授も、本田教授の類型にほぼ賛成しておられ、特に、第２

類型について、相手方の責任は肯定されやすいといし、「第一建物の買主の期待を裏切るような、第二土地の利用をなすべきでないことは信義則の要請するところだからである。」としている⁴²。環境利益の黙示的保証特約については、「宣伝パンフの記載や説明は、購入意思を形成させる上で無視できない影響力」を有するが、買主の意思表示上の問題や説明義務に関連して取り上げられるにすぎないとし、瑕疵担保責任の適用についても、【1】大阪阿倍野温室栽培マンション事件のような特殊な事案に限り可能であるとして、消極的である⁴³。教授は、説明義務を一般的義務へと拡張して解決すべきとする。すなわち、宅建業法35条の趣旨、適正な空間利用の計画的施策の欠如、国際的動向などから、「契約へと他人を誘う者の上には客観的、一般的に、契約上の重要事項の、および売買に係る売主が容易に推測できる事項の説明義務が生ずる」と解し、売主に説明義務違反を問う判断基準として、売主が第二建物の計画を知っていたか否かだけではなく、簡単な調査により容易に知りえた場合、さらには、売主事業者の説明が事実と一致しないという結果からみて売主の責に帰すべき事由と扱うべきであると主張される⁴⁴。熊田教授も、日照・通風・閑静さという環境の良否は、居住目的の買主にとって、不動産購入決定の重要な要素をなすものであるから、売主は、契約交渉における信義則上の義務としてそれらの事項について調査・告知すべき義務を負うとし、売主が事実と反する不正な申立て・説明を行った場合、現に存在する利用計画を悪意で黙秘していた場合、さらには、売主が利用計画を知らなくて簡単な調査をすれば容易に知りうるにもかかわらず怠った場合に、調査・告知義務違反と解している⁴⁵。

下森説は、結果としてみせかけの眺望・景観の快適性を売りに物件を販売した売主と、わずか1年以内に売主の帰責によってではなくその快適性を奪われた買主のいずれを保護すべきか（いずれを保護するのが公平か）との利益衡量を行えば、やはり買主を保護すべきと判断し、その手段として、隣地マンションの建設可能性を潜在

的瑕疵とし、隣地の建物建設によって潜在的瑕疵が顕在化するとの理論を提唱し、瑕疵担保責任の趣旨を類推して瑕疵概念を拡張する。隣地マンションの建設可能性は、抽象的可能性か具体的可能性か明確ではないが、抽象的可能性であれば、買主を過剰に保護しすぎるとの批判があり、潜在的瑕疵概念を認めても、少なくとも隣地のマンションの具体的建築可能性（具体的な建築計画の存在、第三者にも認識可能な申請など）を必要とする見解が多数である。

しかし、潜在的瑕疵を想定するにしても、そもそも眺望・景観の利益は、居住用不動産の通常の品質・性能に該当するのであろうか。眺望・景観の利益については、まず、日照・通風と異なり、人の生活に欠くことのできないものではなく、たまたま隣地に遮る建物がないため事実上享受しうる特別の利益であり、居住用不動産が通常有する使用適性とはいえないから、その阻害があっても客観的瑕疵とはいえない。また、眺望・景観の利益は、公法的な隣地利用の制限がない以上、周辺の状況変化によって絶えず変容・制約を受けざるを得ないものであり、それが一般的には前提となっているのであり、また、先発マンションは、周辺の民家の上部空間を収奪して眺望を得たのであるから、後発マンションが建ってその空間を収奪されても、ある意味やむを得ないと言ってもよい。しかし、隣地が売主の支配できる土地の場合、売主が眺望を強調して購入を勧めているのであれば、売主自身が裏切って眺望を害する高層マンションを建てることはないであろうと買主が期待するのはもっともであろう（合理的であろう）し、隣地が他人の支配である場合にも、売主の説明が、法令等の制限により将来も眺望が失われることはない、条例上最後の建物であるなどと、断言している場合には、これを過失なく信じた買主を保護することは、やはり必要であろう。判例においても、瑕疵担保責任における瑕疵概念を拡張することについては、主観的瑕疵説を意識しながらも、売主の瑕疵担保責任を正面から認めることについては慎重な態度をとっている。また、多くの判例は、契約締結上の過失理論の適用を拡張しながら、さまざま

な具体的な状況を考慮に入れて両者の利益衡量を行っており、その方が妥当な解決を得られるように思われる。ただし、理論的には不十分で明確ではない部分があり、眺望・景観利益の阻害に対する売主の瑕疵担保責任及びそれ以外の法的責任について、以下私見を論ずることとする。

6 私見

まず、眺望・景観の利益の阻害は、原則的に、民法570条の「瑕疵」には含まれないと考えるべきである。第一に、眺望等の周辺環境は、売買の目的物自体に存在するものではなく、その阻害は、目的物の欠陥ではない（瑕疵の外在性）。第二に、眺望は、基本的に周辺環境への期待として、個人の主観・個別の事情に左右されるものであり、必ずしも客観的な事情ではない。第三に、眺望・景観の利益は、良環境という特別の利益（通常の品質 + a ）であって、およそ居住用建物という使用目的に照らし通常有する品質・性能ではない。第四に、眺望・景観の利益の阻害は、その現象を分析すると、売買契約当時存在した目的物の付加価値としての特別の利益が後に失われるにすぎず（+ a がなくなって元の通常の状態になるにすぎない）、売買契約当時既に存在していた目的物の欠陥（不利益）が後に判明するものではない。この点、近隣に暴力団事務所等が存在するなど、近隣に外在する不利益環境、すなわち、当該不動産における通常の日常生活（目的物の使用・利用）に支障を来たす、又は支障を来たす蓋然性が高い環境が存在して後に顕在化する場合（環境上の不利益でも、極めて悪影響を与えるもの）とは異なるのである（後者であれば、契約時に通常環境を害する悪環境が存在しかつ目的物の使用・利用に支障を来すものであるから、目的物の瑕疵とみなすことは、例外的にはあるが、まだ可能であろう）。第五に、眺望・利益の阻害を瑕疵と考えとしても、その瑕疵は、売買契約以後に発生している（瑕疵の後発性、いわゆる後発

的瑕疵である）からである。ただし、眺望・景観の利益を阻害する計画がすでに存在していた場合は、潜在的瑕疵として考慮する余地がないわけではない。しかし、売主が計画を知っていた場合は勿論、容易に知りえた、知るべきであった場合には、他の責任追及に吸収される（他の責任追及でフォローできるし、むしろ、その方がきめ細かな状況を考慮できる）と考えてしかるべきであろう。隣地の計画に関して売主が全く知りえない（売主に帰責性がない）場合には、なお瑕疵担保責任を認める意義があるが、隣地が売主以外の第三者所有の場合まで、瑕疵担保責任による売主の責任を認めることは、買主保護の行き過ぎになるのではないか。第六に、特に都心部においては、眺望・景観の利益は、他人の眺望・景観の利益を相互に奪い合う状況にあることから（他人の眺望・景観の利益を奪うことによって、自己の特別の利益を得る）、売買契約の有償性と当事者の公平性の観点から、売主の無過失責任を認めてまで買主の保護を優先し、瑕疵概念の拡張解釈を行う必然性があるかという点、躊躇せざるを得ない。第七に、眺望・景観の利益の阻害を瑕疵として認める見解は、旧ドイツ民法459条及び裁判例を根拠として主観的瑕疵概念を認めているが、わが民法570条では、旧ドイツ民法459条のような文言は一切ないこと、現行民法の起草者は客観的瑕疵説を採用していたこと⁴⁶、旧民法からその文言をはずしていること⁴⁷、瑕疵概念の拡張によって瑕疵と不履行との概念的限界を画することは不可能となり⁴⁸、瑕疵担保責任と債務不履行責任の区別は曖昧となる結果、民法の契約責任の体系が不明確となり無用の混乱をきたすことから、主観的瑕疵を570条の瑕疵に含めて考えることはできない⁴⁹。以上の考察から、570条の瑕疵概念を拡張し、眺望・景観の利益の阻害を瑕疵と解釈すること（目的物に外在する環境を瑕疵に読み込み、かつ隣地の建築物計画を潜在的瑕疵とする二段の拡張を行うこと）は、やはり困難であろう。ただし、契約当時存在した眺望・景観の利益は全く保護されないかといえ、他の法的救済手段で保護されるべきである。

他の法的手段で保護されるとして、いかなる状況の場合にどのような法的手段で保護されるべきか。私も、基本的に本田教授の類型に倣って処理するのが妥当と考える。第1類型は、周辺環境売主非支配型・非関与型（周辺環境第三者支配型）であり、第2類型は、周辺環境売主支配型・関与型である。前者は、周辺土地が売主の所有物ではないなど、売主の支配が及ぶ土地ではなかった場合である。第2類型とは異なり、隣地が第三者所有である場合には、売主と隣地所有者との間で眺望・景観を阻害する建物は建てないとの特約又は協定がなされていた場合を別として（なされていた場合には、後述のように保証合意の可能性がある）、隣地の利用は所有者の自由であり、隣地の利用について売主は無権限である以上、隣地利用に関する売主の帰責性は問題とならない。問題となるのは、特殊な場合を除き、隣地建物計画に関する売主の知・不知、調査義務の有無であり、契約締結上の過失の問題である。以下特殊な場合から論ずる。

まず、第1類型において、【2】千葉御宿シーハイツ事件のように、両当事者が法令等の制限によりこれ以上周辺に眺望・景観を害するようなマンションは建てられないと誤信していた特殊な場合には、眺望・景観の確保が特別な品質・性能、すなわち契約の条件・前提として特に当事者間で合意されていれば、売買契約の付款として売買契約の内容（非本質的な付随的効果意思内容）となり、それが欠けた場合には、条件欠如（一種の解除条件の成就）又は前提欠如として契約は無効となると考える（通説・判例は、このような場合は動機の錯誤であるが、もし錯誤がなかったなら当該買主も一般人も買い受けなかったであろうほど、動機が重要であって、かつその動機を表示した場合には、95条の要素の錯誤として錯誤無効を認めている）。

次に、売主が、隣地が将来売買目的物の建物の眺望・景観を害するであろうこと（必ずしも確定的な計画でない場合も含む）を知りながら、又は調査して知るべきなのにこれを怠って知らないまま、

契約時の説明において将来の眺望・景観の阻害を告げなかった、又は将来も確保されとの説明を行った場合には、売主の調査・告知・説明義務違反に基づく損害賠償を認めるべきである。いわゆる契約締結上の過失の問題である。売主が不動産業者、買主が消費者の場合には、宅建業法35条の趣旨、不動産取引が高額な取引であること、居住に伴い阻害が長期間継続すること、不動産取引に関する情報力の格差は大きい（周辺の土地利用・計画などについては、ネット上で公開されている情報量は未だ少ない）ことなどから、売主の帰責事由については厳格に解すべきである⁵⁰。調査・告知・説明義務違反の判断基準については、①目的不動産の用途・機能（眺望に配慮したリゾートマンションか一般居住用マンションか）及び当該目的不動産の地区状況（ビルの林立する都心部、マンション開発地区内、リゾート地など）、②眺望・景観が買主の契約締結の重要な動機になっていたか、及び買主の購入動機形成への売主の積極的関与の有無（宣伝広告や図面での眺望・景観の取り扱い、従業員の説明など）、③説明の際、事実と異なる告知があったかどうか（周囲に高い高層マンションは建たない、条例で建てられないなど）④価格設定に眺望・景観も反映された可能性があるか否か、⑤契約時点及び引渡し段階での建築計画の有無、また、どの程度の計画が存在したのか、⑥隣地利用計画があった場合、それについて売主が知っていたのか否か、知らなかったとしても容易に知りえたのか否か、⑦具体的な隣地利用計画が当時はなかったとしても、以後計画される予定があったかどうか、それを予見可能であったかどうか、⑧契約書・重要事項説明書に、周囲の具体的環境について責任を負わない旨の文言が存在したか否か、それが抽象的なものであったか具体的なものであったか、⑨売買契約と次の建築計画の時間的間隔（１年以内など）が判断要素として考えられる。特に、契約時に隣地の建築計画が存在したか否かが重要である。計画がすでに契約時に存在していた場合には、売主が知りえなかったことを反証しない限り、過失があるものと解釈すべきである。計画が契約締結

時にまだ存在しなかった場合でも、その可能性が予見できた場合には、予見しえた内容・土地利用の動向について、買主にそのまま忠実に告知・説明すべきであり、これを怠った場合には、義務違反が認められてしかるべきであろう。また、売主の説明が、法令等の制限により将来も眺望が失われることはない、現行条例上最後の建物であるなどと、断言していた場合であれば、消費者契約法 4 条 1 項 1 号の重要事項に係る不実の告知にあたるであろう。なお、責任免除条項については、判例によって、一般的に述べたにすぎず具体性がないとしてその効力を否定するもの、具体的な条項として合意された以上認めるべきとするものに分かれているが、やはり、具体的内容について契約条項への記載がなく、かつ詳細な説明がない場合は、消費者契約法 8 条違反の可能性が有ると言えよう。

他方、第 2 類型の周辺環境売主支配型・関与型についてである。これには、(1) 契約締結時に隣地環境をコントロールできる地位にあった場合(売主が隣地の所有者である場合など、例えば、【8】伊豆急リゾートマンション事件)と、(2) 契約時にはそのような地位になかったが、以後隣地を獲得してコントロールできる地位についた場合(売主が、契約時には隣地の所有者でなかったが、後に隣地の所有権を取得した場合など、例えば、【11】札幌シティハウス大通事件)が考えられる。

まず、第 2 類型(1)の場合で、かつ売主が特に眺望・景観をセールスポイントとして強調し、眺望・景観は将来的に維持されると言明していた場合には、売買契約書や重要事項説明書に記載がなくても、契約の付随的合意として、一応眺望・景観を確保するという保証合意が交わされたと解釈し、眺望・景観の阻害が生じた場合には、保証合意違反の債務不履行に基づく損害賠償請求を認めるべきであり、契約目的が達成できない場合は、解除までも肯定すべきである。すなわち、眺望・景観を害するような行為を売主自らは行わないという不作為の合意(この場合には、不作為の合意だけでなく、もし、隣地に眺望・景観阻害の建物を建てたならば契

約を解除するという解除条件に近いものを含むと解し得る場合もあるであろう）、又は、買い受けた第三者によって阻害された場合には、その損害を担保する約束（独立的担保約束）を行ったと考えてしかるべきである。なぜならば、売主が隣地の所有者でかつ眺望・景観を最大限セールスポイントとして勧誘し、かつ隣地には建物は建たないと言明すれば、隣地が売主の所有である以上、主観的かつ客観的に見ても、隣地に眺望・景観を阻害する建物を売主自身がすることはないと買主の信頼は合理的であり保護に値すると言ってよい（特に、眺望をうたったリゾートマンションの場合には、要保護性が高いと言ってよい）。ただし、売主がたとえ第三者に売り渡したとしても、眺望・景観を阻害することはないだろうという買主の信頼は、一般的に合理性はあるとは言えないが、売主がたとえ隣地を転売したとしても間違いなく眺望・景観は確保される（特約等で隣地買受人の権利を制限するなど）との言明があれば、保証の範囲に含めてよいように思われる。眺望・景観の保証特約については、判例上認めるものは少ないが、【16】兵庫芦屋マンション事件において事実上保証特約を認め、【14】大阪此花USJ近隣リバー産業マンション事件では、売主が、勧誘時に眺望の良さを積極的に売りにし、売買契約時点で周辺環境の変化を制御し得る地位にあった、又は、近い将来、そのような地位を取得することが確実であったときに、それを前提に、売主が当該マンションの周辺環境が良好であるとして契約を締結した場合には、売主は、買主に対し、売買契約に基づく目的物引渡義務の付随義務として、マンションの引渡後も周辺環境に対して配慮すべき義務を負うというべきであるとしている。その理由として、売主において、引渡後であっても、少なくとも自らマンションの周辺環境を変化させることではないとの意思表示されているというべきであるし、買主においてもそのことを前提として売買契約を締結したものというべきであり、売主が、目的マンションについて、その引渡後も、周辺環境に配慮すべきことをも、契約の一内容として合意したものといえ

るからとしているのであり、これは、まさしく、眺望・景観確保を保証する合意であり、不動産取引になじまないものではない。本田教授も、隣地を支配できない第1類型の場合には、この解釈を採ることはできないとしているが、第2類型については、「広告・宣伝あるいは暗黙の保証をしている場合には」として、むしろ保証を結果的に認める見解を示しておられる。なお、ドイツでは、旧ドイツ民法459条における保証を、瑕疵概念の拡張である「従属的保証約束 (unselbständige Garantiezusage)」とし、「独立した保証契約 (selbständiger Garantievertrag)」すなわち、「損害担保契約 (Garantievertrag)」とは区別し⁵¹、両者の違いは、個々のケースによって流動的なようであるものの⁵²、瑕疵担保責任の延長か（保証期間の延長など）又は付加的に法的に独立した担保約束と見ることができるかによって区別している。旧ドイツ民法では、基本的に危険移転時に瑕疵がなければ、売主は責任を免れるのであり、その責任は限定的である以上、危険移転時に瑕疵がないにもかかわらず、それ以上の保証をする場合には、これは独立の保証と考えるのが筋であろう。先述のとおり、我が国では、瑕疵を客観的瑕疵に限定し、瑕疵担保責任の範囲で従属的保証約束を認めるべきではないが、売主に目的物の品質・性能を保証する意思とその言明があり、買主がこれを重要な動機として購入を決意し、かつ売主がそのような保証をするのが合理的だと判断できる客観的状況が存在する場合には、本質的効果意思に基づく合意に付随するものの、一応独立した保証合意を認めるべきだと考える⁵³。

次に、第2類型（2）の場合には、売主が特に眺望・景観をセールスポイントとして強調し、眺望・景観は将来的に維持されると言明していたとしても、契約締結時点で売主と隣地所有者との間で眺望・景観を阻害する建物は建てないとの特約又は協定がなされていた場合を別として⁵⁴、売主自らが眺望・景観を確保することは不可能であるから、契約締結時に保証合意（特に不作為の合意）を認めることは困難である。しかし、眺望・景観をセールスポイントとし

て強調して売却しながら、売買契約後に隣地の所有権を得てその眺望・景観を自らが阻害することが許されるであろうか。これは、契約上の合意はないとしても、やはり禁反言として信義則上許されないとい解すべきであり、買主の信頼を裏切るものとして、その背信性が高く、違法性が認められるから、差止め及び不法行為による損害賠償を認めるべきである。故に、この場合は、法律上保護されるべき眺望・景観の利益の程度は、隣地建物を建設した売主以外の第三者に対する損害賠償請求が認められる要件よりは、緩く捉えるべきである。すなわち、東京高決昭和51年11月11日判時840号60頁における、眺望の点で格別の価値を持ち、眺望利益の享受が社会観念上から独自の利益と認められる程度や、横浜地裁横須賀支判昭和54年2月26日下民集30巻1～4号57頁における、眺望依存性や周辺調和性などの要件⁵⁵の充足は必要ないと思われる。

最後に、眺望・景観の利益の阻害に関して、錯誤による救済が可能かについて、瑕疵担保責任と関連もあり触れておく。眺望・景観利益の阻害に関する判例において、錯誤が主に問題となった判例は、第1類型の【2】千葉御宿シーハイツ事件、【15】東池袋マンション事件であり、前者では、錯誤無効が否定され、後者では、錯誤無効が肯定された。前者の判例は、たとえ錯誤に基づくものであっても、日照（権）及び眺望（権）の確保を前提に売買に応じたことを（買主がこの前提を表示でもしない限り）売主は認識できたであろうとは認められないとして、動機の錯誤にすぎないと判示した。他方、後者は、買主の代理人（子）が、現地でも午前中の日照を確認したうえ、売主の従業員に日照等の確保を確認していることから、老夫婦（両親）の居宅故に日照の確保という動機を買い受けの重要な動機として正確に表示し、かつこの点に誤信があったとして要素の錯誤を認めている。後者は、契約当時隣地に建物建設の計画が存在し、売主の従業員は、容易に判明したにもかかわらず、それを怠って、隣地に計画通りに7階建て（実際は11階建て相当の高さ）の建物が建てられても、日照には問題がないと誤認に陥っていたので

あり、売主の誤認によって買主が動機の錯誤に陥った場合である。隣地が第三者の所有であるため、売主の保証とはいえないが、日照に問題がないことを前提に売買契約を締結したと言ってもよい事例であり、明確な動機の表示がなくても前提欠如で無効であろう（通説・判例は、動機の主観的・客観的重要性と表示とを要件にして錯誤無効とする）。前者の事件も、売主の従業員が、今後条例によって高層マンションは建たないと繰り返し明言しており（これは、従業員が、御宿町の宅地開発等に関する指導要領9条の特別指導を規制強化により4階以上の建築には反対すると誤解していたことによる一売主従業員の誤認）、それによって買主は、隣地には日照・眺望を阻害する建物は建たない（日照・眺望が維持される）と誤認したのであって（後者と同様）であって、特にリゾートマンションという性質も考慮すると、両者とも日照・眺望の確保を前提に売買契約を締結したと言ってもよい事例であり、後者と同様、前提欠如として無効とすべきであった（通説・判例によれば、主観的・客観的に重要でかつ黙示の表示が認められるため、錯誤無効と解すべきであった）⁵⁶。

私見では、買主が、良好な眺望・景観が阻害されないと信じて建物を買い受けた後、これらが阻害されても、あくまで動機の錯誤にほかならない。私見では、動機の錯誤と民法95条の要素の錯誤とを峻別し⁵⁷、動機はいかなる意味でも本質的な意思表示（本質的効果意思）の内容にはならないと考えることから、民法95条では買主は救済されない⁵⁸。しかし、動機の錯誤であっても、「隠れた瑕疵」に該当すれば、570条の瑕疵担保責任を追及できる（民法570条は、動機錯誤を救う一つの特別規定ということになる⁵⁹）。ただし、先述のように、ここでいう瑕疵とは、客観的瑕疵に限り認められることから、日照阻害や騒音（ただし、受忍限度を超えるようなもの）については、居住生活には最低限不可欠であることから、認められるとしても、眺望・景観の利益は、特別の利益である以上、その阻害は瑕疵とは認められない。では、眺望・景観の利益を阻害され

た買主は、一切保護されないのであろうか。眺望・景観の利益でも、その確保が契約の条件又は前提として特別な品質・性能（ここでは、良好な環境の確保）として特に当事者間で合意されれば、売買契約の付款として売買契約の内容（非本質的な付随的効果意思内容）となり、それが欠けた場合には、条件欠如（一種の解除条件の成就）又は前提欠如として契約は無効となる⁶⁰。例えば、売主又は買主が、もし将来眺望・景観が阻害されたならば、契約を解除しますと合意していた場合には、条件が認められるであろう。また、隣地を第三者が所有していても（第１類型）、第三者が法令等で高層の建物は建てられないことを契約当事者が信じていた場合などは、両者とも高層建物は建たないと信じていて、これを契約の基礎においたのであれば、（保証ではなく）前提と解釈し、前提欠如として無効を認めるべきである。さらに、売主が隣地の所有者など周辺環境売主支配型（第２類型（１））で、かつ売主が特に眺望・景観の確保を強調していた場合には、本質的効果意思に付随する合意として、保証合意を認めるべきである（前提と解釈できる場合もないわけではないが、売主支配が可能である以上、保証と考える方が良いであろう）。その内実は、隣地が売主の自己所有であり続けた場合には、自ら眺望・景観を阻害するような建物を建てることはしないという不作為の合意であり、隣地を第三者に売却し、その第三者が高層建築物を建てた場合には、損害を担保するという損害担保約定であり、前者において、売主が高層建築物を建てた場合は、不作為義務違反の債務不履行として、後者において、第三者が高層建築物を建てた場合は、債務不履行による損害の担保として、いずれも損害賠償請求が認められる。また、第１類型である周辺環境売主非支配型において、眺望・景観の確保が契約の当事者の条件や前提と解釈できない場合であっても、売主が隣地の建設計画を知っていた又は知るべきであった場合には、契約締結上の過失理論を適用し、売主の調査・告知・説明義務違反として、買主の契約解除及び損害賠償を認めるべきである。また、第２類型である周辺環境売主支

配型において、保証合意が認められない場合であっても（第2類型（2）の場合）、いわゆる背信行為として信義則違反に基づく不法行為責任によって買主に損害賠償又は差止請求を認めるべきである（売主とは無関係な第三者に対して建設差止め及び損害賠償請求する場合に比して、保護法益に値する眺望・景観の利益の程度は、緩やかに解すべきであり、眺望依存性・周辺調和性等の要件は外してもよいと思われる）⁶¹。このほか、消費者契約法の適用場面では、すでに隣地の建物の建設計画があるにもかかわらず、売主が計画はないと説明した場合、規制がないにもかかわらず、条例等の規制で高層建築物は建てられない、今回が最後であると説明した場合などは、（契約の重要事項に当たるかの問題はあがあるが）消費者契約法4条1項1号不実の告知に該当し、眺望・景観の良好さを広告宣伝しながら、隣地の建設計画について一切告知しない場合には、消費者契約法4条2項の不利益事実の不告知に該当し、買主は、売買契約を取り消すことができるであろう。

なお、本論文では、眺望・景観の区別を踏まえた上で、眺望・景観の利益の保護について検討してきたが、判例上は、特に、売主の責任追及に限っては、両者の区別をあまり意識して論じていないこと、あまり景観が争点になっていなかったことから、私見の考察では、明確に区別しなかった⁶²。今後、日照のように、眺望又は景観が居住住宅として最低限必要な権利として認められてくれば、状況も変わってくると思われる。将来的には、居住生活に必要不可欠のものとして、客観的瑕疵に取り込むべき日がやってくるかもしれない。今後の課題としておきたい。

おわりに

本稿校正中の2015年2月24日、法務大臣の諮問機関である法制審議会は、民法の債権法の改正を法務大臣に答申した。法務省は、3月中に民法改正案を通常国会に提出し、早期成立と2018年中の施行

を目指すとのことである⁶³。改正要綱案によれば、売買における売主の義務の一つとして、売主の追完義務を規定している。すなわち、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。」と規定することによって、売主に明確に追完義務を課し、さらに、「買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。」とし、買主に代金減額請求を認めている⁶⁴。これまで立法の不備であった買主の追完請求と代金減額請求を認めたのは、大変意義深いですが、一般市民には理解が困難な瑕疵概念に代わって契約適合概念を導入したことによって、売買契約の目的・具体的内容・当事者の意思・契約の経過などから、契約に適合した品質・性能とは何かを確定し、これと実際の齟齬の有無を判断することになろうが、客観的瑕疵概念を基礎に、当該契約内容にどこまで主観的瑕疵概念を取り込めるかの問題⁶⁵になりそうであることから、これまでの瑕疵概念における議論は、依然としてその解釈に貢献できるものであり、改正の動向を注視しながら、今後も研究を深めていく所存である。

なお、本論文は、平成24年度札幌大学留学研修による研究成果の一部である。

-
- 1 「条例により今後4階以上の建物は建てられなくなりました。」「本件マンションはこの地区の最後の高層リゾートマンションです。」との説明がなされている。
 - 2 本田純一「判批」別冊ジュリスト200号『消費者判例百選』（2010年）29頁。
 - 3 五十嵐清『比較民法学の諸問題』（一粒社、1976年）89頁。

- 4 拙稿・野口大作「自殺・殺人事件と瑕疵担保責任」札幌法学23巻1号172頁。
- 5 判例【2】の判旨では、隣地が売主の所有地であれば、眺望・日照の確保は可能であろうが、他人の所有地であれば、将来永続的に眺望・日照を現状の確保することは不可能であって、約束はしたもの、履行不能と言うほかないとしている。確かに、隣地が売主の所有であるならば、現在の眺望・日照を確保するという積極的な義務と解することができないとしても、少なくとも眺望を阻害するような建物の建築や使用はしないという不作为の債務を売主が負担すると解釈できるが、隣地が第三者の所有の場合には、その第三者に対して、利用制限を強制できないことから、保証の履行不能と言ってもよいかもしれないが、詳しくは後述する。
- 6 最判平成25年3月22日集民243号83頁、裁時1576号7頁、判時2184号33頁は、土地区画整理組合の賦課金の負担可能性が瑕疵といえるためには、一般的抽象的に存在しただけではならず、具体的可能性が必要であると判示している（拙稿・野口大作「判批」法時86巻11号120頁）。
- 7 宮本健蔵「環境瑕疵と売主の責任」明学法学研究57号（1994年）114頁によれば、不動産取引においては、現物をよく確かめ環境を考慮した上で売買契約や代金決定を行うのが通常であり、契約締結時に眺望や日照が現に害されているような場合や建設工事が開始されている場合には、隠れた要件を充たさないから瑕疵担保責任は追及し得ないとし、問題は、引渡が完了した後に建設工事が開始されて隣地に高層建築物が建設された場合に限られるとする。ただし、マンションが建っていない状態で分譲されて買ったが、契約時から障害物が存在することによって眺望阻害が判明した場合には、状況が異なる。詳しくは後に紹介するが、大阪高判平成11年9月17日「京都二条城マンション事件」判タ1051号286頁、福岡地判平成18年2月2日「福岡御島崎マンション事件」判タ1224号255頁は、眺望を阻害する障害物が売買契約時すでに存在していた場合である。分譲マンションの販売は、建設前に行われること（いわゆる青田売り）が多いため、このような問題が生じるのである。2つの判例ともに、原告は瑕疵担保責任を主張していないが、隠れた要件を考察するに際し、考えなければならない問題である。片桐善衛「マンション眺望の説明義務が争われた事例—最決平成22年9月26日の事実審を中心に—」亜細亜法学36巻1号244頁は、環境瑕疵と考える立場（青田売りの現実から困難も伴おうが）からは、瑕疵担保の適用が考えられるが、果たして「隠れたる瑕疵」といえるかと疑問を呈しておられる。なお、消費者契約法の観点から、山野目章夫「判批」判タ1068号98頁は、売買契約当時すでに、眺望・日照を妨げる障害が存在する場合については、売主がその障害を知っていたか否かにかかわらず、消費者契約法4条1項1号の重要事項に係る不実告知にあたり、知っていた場合には、同法4条2項の不利益事実の不告知にあたるとして、いずれも買主は取り消しできるとしている。
- 8 下森定「判批」判タ311号89頁は、本判決の特に②の判断基準によって解決することは妥当ではないとして、瑕疵担保責任による解決を指向している。
- 9 売買契約当時、隣接地は原野の空地であったが、他の宅地分譲業者がすでに3

年前に、市に対して都市計画法32条による土地開発同意願書を提出していたこと、大規模宅地開発であったため、市民の間でも自然破壊の開発として、住民運動が行われ、新聞・テレビ等でも報道されていたことが認定されている。

- 10 なお、Yは、売り出しにあたり、市に対して、隣接地の今後の利用について尋ねたところ、「公共施設を造ることは決めているが、どのような施設を造るかという具体的な計画は定まっていない」との回答を受けたため、配布図面集には、隣接地を「公共施設用地」と記載し、「隣地には市の公園その他公共施設用地としての利用が予定されているが、市においてその利用方法の決定がなされた場合、その決定を尊重し、当社および市に対して何ら異議申し立てを行わないことを承諾していただきます。」旨を合わせて記載し、契約説明会でも先の記載を読み上げ重ねて周知していた。
- 11 Xらは、遅くとも昭和55年3月までに、それぞれ居室を買受けたが、54年8月頃、隣地に「高層マンション建設予定地・川上土地建物店舗募集中」の立て看板が立てられ、11階建てのマンションが建つ噂が伝わっていたので、Y1は、川上土地に対して、隣地の利用計画を尋ねたところ、はっきりした計画は立っていない、明確になった時点であいさつに何うとの回答を得ている。隣地の建設会社は、昭和55年7月10日、10階建てのマンションの建築確認を申請するとともに、同日Y1にその旨説明し、8月19日には建築確認を得ている。
- 12 広告類には、「カレンダーは藻岩山の四季の移ろい。生き生きとした暮らしを創る充実の環境。」など、自然環境や生活環境がすぐれていることをうたい、現地から藻岩山を望んだ写真が掲載されていた。隣地に関する質問に対する回答としては、ほぼ、何が建つか分からない、建つとしても建築基準法に適合した常識的な建物である旨答えていたと認定されている。隣接地の立て看板以前には、従業員の中には、建っても5、6階しか建ちませんとの回答をした者がいた。立て看板以後は、建設時期・規模についてはわからない、何か相応のものが建つでしょう、おそらく建物が建つとしても、日照・眺望を妨げるようなことはないでしょう、と答えている。なお、売買契約書及び物件説明書には、問題となった隣地マンションとは同時期に工事が始まった別のマンション会社との協定に基づき、契約書24条に「乙（買主）は、本物件が第2種住居専用地域内共同住宅適合地の一部に立地していることを予め了承し、将来隣接地に建築物が建築基準法で許可されたものである場合には、当該建物に対し何人にも何ら異議を申し出ない。」との記載が、物件説明書にも、第2種住居専用地域内共同適合地の一部に立地しているため、将来隣接地に建築物が建築されることにより、一部住戸が日影の影響を受ける場合がありますので予めご承知置き下さいと記載されていた。
- 13 Y1は、分譲にあたり、本件マンションが優れた眺望を有することを宣伝し、営業社員も眺望に力点を置いて顧客に対する説明を行い、マンションには優れた眺望を享受できるよう種々の工夫が施されていた。
- 14 本件売買契約は、平成2年9月18日であり、隣地マンションの建築工事は、平成3年1月13日地域住民によるマンション対策委員会への説明会後すぐに開始された。隣地の建築確認については、売買契約の約1年2か月前、平成元年6月22日

直前に、Aの前主が、申請（23日以降の中高層建築物の申請については、近隣関係の同意を得よう行政指導が要綱によって定められたので急いだのであろう）し、すでに同年7月21日に建築確認を受けていた。また、地域住民のマンション対策委員会は、平成元年6月22日に、本件マンションの隣地に第2、第3のリゾートマンションの建築申請が提出されていることを知ったので、開発グループに問い合わせたところ、平成3年1月13日の説明会までは、具体的な説明はなかった。しかし、Aは平成2年8月30日に本件隣地を開発会社から買い受けていたのであり、当該隣地マンション以外の第2のマンションも、売買契約当時、平成2年7月20日に建築工事が開始されていたことから、売主Y社（東レ建設）は、当該隣地に建築確認が取得されていることは、告知できたであろうし、少なくとも隣地に何らかの建築物が立てられることは伝えるべきであったと考えられる。

- 15 本件売買契約は、平成6年3月5日であるが、鐘紡が隣地を売却して、Y1が分譲マンションを計画し基本設計を指示したのは、平成7年3月頃であり、売買契約から1年経過した後である。
- 16 Yは、パンフレットに本件マンションからの夜景写真を載せるとともに、従業員が、バルコニーからの素晴らしい眺望が優雅な暮らしを演出するなど、眺望の良さを強調していたほか、隣地は半分が市有地又は里道であり建物が建つことはない、大きな建物を建築することはできない、その他はYが購入又は所有しているため2階建てまでしか建たないなどと説明したことが認定されている。
- 17 広告には、「緑豊かな眺望の丘に誕生、豊かな緑と絶好の眺望」との文言、現地からの眺望写真が掲載され、低層階でも眺望・日照ともに心配ないとし、眺望及び日照の良さを強調していた。隣地には、営業していないレストランが存在していたが、Y1の従業員は、日照権の問題・レストラン建物の歴史的重要性等を理由に、マンション建築の可能性を否定していた。売買契約は、平成4年9月頃～平成5年2月頃に締結され、Y1がY2の紹介で隣地をマンション建築のため購入したのは、平成6年2月28日である。その後、Y1は、同年9月3日、Xらにマンション建築計画を説明し、以後再三協議したが、Xらの設計変更・補償金の支払等要求を拒否し、同年11月建築工事に着手している。
- 18 本件マンションの各種パンフレットには、「遥かに白根火山を眺望し、真近に草津の街並みを見下ろす日々」「草津の街を一望し」などの文言とともに、近隣のマンションの最上階バルコニーから草津町を望む、眺望の良さを強調するような写真を掲載し、マンション周辺のイメージ図には、隣地のテニスコートと広い範囲の樹木が描かれていたことから、隣地マンションのような高層建築物の建築を予想することは不可能な状況であったと認定されている。また、Y1は、X夫婦を草津町を一望できるY1管理の近隣マンションの一室に宿泊させ、当該マンションの隣地の将来の利用状況については、「植栽になるはずである」と説明していたことによって、Xが草津町を見下ろし、遠方に山並みを望む眺望の良好さを主な動機として部屋を購入を決意したと認定されている。なお、本件マンションの隣地は、売買契約の前にY1からAに売却されたが、本

- 件売買契約後にAからY1に買い戻されたという特殊事情が存在する。
- 19 本件売買契約書と重要事項説明書には、周辺空地について、「将来、所有者の都合その他により建築基準法その他法令の許認可を得て、中高層建物等が建築される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生じること」などの記載があり、読み上げられていた。なお、Xなど買受人に対して、本件売買契約に関して、期限を設けて白紙撤回の申請を受け付けた結果、8名が白紙撤回によってYに対する交付金を返還されている。
 - 20 本件では、営業担当者の個人的見解として、「南側隣地の所有者が大蔵省なので、しばらくは何も建たないし、建物が建てられるにしても変なものは建たないはずである」との説明が行われていた。
 - 21 ただし、裁判所は、本件マンションが都心に存在し、高層ビル建築が相次いでいる状況からすると、花火大会の鑑賞利益といえども、本件のような売主自身がこれを妨げる行為をしたという特殊な場合を除き、いかなる場合にも法的に保護すべき利益とまでは言えないとしている。本件においても、特に花火が見えることを理由とした特別な価格を設定した形跡がなく、接待に使えなくなった故に部屋の改造価値がなくなったとは言えない以上、Xらが、花火観望を重視し、接待目的であったにもかかわらず、全くその目的に使えなかったとの精神的苦痛60万円のみを認容している。
 - 22 長谷川義仁「マンション購入者の日照。眺望等の利益と売主の責任」広島法学30巻2号（2006年）59頁、61頁。
 - 23 判タ888号215頁。
 - 24 下森・前掲「判批」89頁。
 - 25 下森・前掲「判批」89～90頁。なお、下森定＝安西勉「瑕疵ある不動産」森泉章＝半田正夫編『判例不動産売買法』255頁以下では、環境的欠点は瑕疵概念に一応含まれるが、具体的に責任を問いうるかは困難な問題としている。
 - 26 下森・前掲「判批」90頁。
 - 27 岡孝「判批」判タ757号50頁。
 - 28 熊田裕之「環境瑕疵ある不動産の売主の瑕疵担保責任と契約責任」宮崎産法3巻1・2合併号（1991年）75頁。
 - 29 熊田・前掲84頁。ただし、熊田教授は、契約終了後の過失責任を、ドイツで議論されているように、契約上の義務又は法定債権上の義務いずれかに位置づけるかについては、明確にされていない。余後効については、熊田裕之「ドイツ法における契約終了後の過失責任—いわゆる『契約の余後効的義務』について—」法学新報97巻1・2号369頁が詳しい。また、高島英弘「契約の効力の時間的延長に関する一考察—西ドイツにおける契約の余後効（Nachwirkung）をめぐる議論を手掛かりとして—」私法53号207頁は、余後効における不作為義務は、契約自体を無意味にし又はその意義を大きく減じるような事後的行為をなさない義務として、給付の保持に向けられた義務が通常よりも時間的に拡張されたもの（継続効）としている。
 - 30 RGZ 161.330
 - 31 宮本・前掲113頁。

- 32 宮本・前掲114頁。
- 33 本田純一「『契約締結上の過失』理論について」現代契約法体系第1巻現代契約の法理(1)(有斐閣書房、1983年)205頁。
- 34 本田・前掲「判批」29頁。
- 35 保証責任の構成として、好美清光「判批」金商判650号45頁、円谷峻『新・契約の成立と責任』(成文堂、2004年)254頁。円谷峻『契約の成立と責任(第二版)』(一粒社、1991年)236頁は、マンションの分譲業者が積極的に環境条件のよいことを保証したにもかかわらず、債務の本旨に従った履行がなされなかったときは、瑕疵担保責任の適用の可否とはかかわりなく、売主の保証違反をもって責に帰すべき事由として、買主は債務不履行責任を追及することを妨げられないとしている。
- 36 本田・前掲「判批」29頁。本田教授は、「『契約締結上の過失』理論について」現代契約法体系第1巻現代契約の法理(1)(有斐閣、1983年)205頁において、「保証を債務不履行、瑕疵担保責任いずれの責任と構成するかにかかわらず、説明自体が契約内容となっていないかぎり保証違反を理由に売主の責任を追及することはできない、又、仮に契約内容になっていたとしても保証に適しない性質のものもあると思われる。たとえば、③の不動産取引における隣地の利用状況などは、そもそも保証の対象になりうるか疑問である。なぜなら、不動産取引の実情からしてマンション業者が多少の虚偽の事実を陳述するのは当然であり、それをやみくもに信用しても法律上の保護はうけえないのではなかろうか。マンションの建築に際し素材として使われたパイプのような技術的な性質をもつものなら保証の対象になると考えるべきであるが、将来近くにかかる種類の建築物が建てられるかは一般に保証になじまないと解すべきである。さらに、何が保証かは、わが国では、まだ学説上明快に解明されておらず、したがって、保証違反という構成はそのものも必ずしも明快ではない。」と以前から批判されている。
- 37 吉川栄一「判批」ジュリスト1104号176頁。
- 38 一方、ドイツでは、ドイツ債務法改正当時の事務局長であり、ドイツ通常裁判所判事であるユルゲン・シュミット＝レンチェ判事は、インタビュー(中田邦博＝寺川永監修「ドイツ債務法現代化の経験(1)―日本法の示唆を得るために―」関法64巻5号416～418頁)において、ドイツでは契約締結上の過失を不実表示に用いることはあっても、そう簡単に使われていないと答えている。また、不実表示について規定がない代わりに、一つは、保証を引き受けた場合には、契約を取り消すことができ、もう一つは、悪意の欺罔(Arglist)により特定の性質が存在すると信じさせ、または存在しないことを秘匿した場合には、解除できるとしている。
- 39 本田純一「不動産取引と環境瑕疵―契約責任という視点から」ジュリスト972号129頁。
- 40 本田・前掲「判批」29頁。
- 41 本田純一「判批」法セミ445号136頁。
- 42 長尾治助「判批」判評490号23頁(判時1688号209頁)。

- 43 長尾・前掲「判批」24頁。
- 44 長尾・前掲「判批」25頁。
- 45 熊田・前掲79頁。
- 46 岡松参太郎『註釈民法理由下巻債権編』（有斐閣書房、1889年）次135～136頁では、「瑕疵とは売買の目的たる物か通常に有すべき性質の欠缺にして之に因り其物の価値を害すべきものなり」「何か売買の目的なるかを定むるを要し之を定むるには当事者の意思を解釈することを要し其意思を解釈するには法律行為の性質、当事者、時期、場所、代金等に注意すべし・・・物か通常に有すべき性質の欠缺なることを要す・・・物か通常に有すべき性質を有する以上は買主か売主に指示したる性質を有せざるも瑕疵にあらずこの場合には錯誤あるのみ」とされている。瑕疵とは、売買の目的に照らし、売買目的物が通常に有すべき性質であり、買主が一方的に指示した性質は含まないのであるから、客観的瑕疵説に立っていると解するべきである。
- 47 旧民法財産取得編94条1項における「其瑕疵カ物ヲシテ其性質上若クハ合意上ノ用方ニ不適当ナラシメ」の「合意上ノ用方ニ不適当ナラシメ」の文言について、法務大臣官房司法法制調査部監修『日本近代立法資料叢書4 法典調査会民法議事速記録四』（商事法務研究会、1974年）76頁（梅謙次郎博士回答）では、「用方ニ不適当ナラシメ」は、契約をなした目的を達することができない場合に帰着することから、567条（現行566条）の準用で十分としているのみで、再度考察が必要であろう。
- 48 五十嵐・前掲書89頁。
- 49 野澤正光「判批」別冊ジュリ206号『環境法判例百選』（第2版）113頁は、「『瑕疵』を客観的にとらえることが、瑕疵担保責任と債務不履行責任とを区別する重要なメルクマールとなる。」としている。なお、野澤教授は、筆者とは異なり、瑕疵担保責任の本質を危険負担の法理にあるとの理解から、客観的瑕疵説を原則とすることが適切であるとしている。拙稿・野口大作「自殺・殺人事件と瑕疵担保責任」札幌法学23巻1号172頁以下も参照されたい。
- 50 工藤祐巖「不動産取引と説明義務」判タ1178号『説明義務・情報提供義務をめぐる判例と理論』127頁も同旨。
- 51 RG in JW 1919.241 Ziff.6, RG in JW 1921.828 Ziff.3, RG in JW 1939.38, RGZ in JW146.120.
- 52 浜上則雄「品質保証の法的性質」ジュリスト494号18頁。
- 53 円谷峻「瑕疵担保責任」・星野英一編集代表『民法講座第5巻契約』（有斐閣、1985年）270～272頁は、好美教授の見解に関して、保証の責任を契約の合理的解釈によって確定するということは、契約責任に収束されるとして、保証の効果を瑕疵担保責任の枠ではなく、契約責任の体系に位置づけ、その責任の範囲は、当事者の意思、契約締結に際して存在した諸事情が考慮されて定められるとしている。また、保証責任の帰責事由は、過失ではなく、保証に対する信頼を相手方に与えそれを裏切ったことで、信義則上帰責事由ありとすべきであると主張されている。同『新・契約の成立と責任』249頁でも、売主が目的物についてある保証をしたが、実際にはその保証のような機能や性能

を有していない場合には、それについて売主が無過失でも帰責事由があると評価し、415条の帰責事由に、故意・過失のほかに、保証を含めるとしている。渡邊拓「ドイツにおける性質保証概念の展開」神戸法学47巻2号428頁も債務不履行責任における帰責根拠の一つとして性質保証を位置づけることができるとし、渡辺達徳「国際動産売買法と契約責任の再構成」法学新報104号6・7号60頁も、保証・損害担保義務は、契約締結時における当事者の意思の合致そのものから発生し、その約束違反により帰責されるとしている。円谷教授の見解は、瑕疵担保責任における従属的保証ではなく、独立の保証として考え、保証に反した場合には、債務不履行として処理すべきとされており、私見と共通しているが、私見は、契約全体における保証合意の位置づけとして、本質的效果意思の合意とは独立した付随的合意と考えている。また、保証合意違反の要件としての帰責事由に関しては、保証契約の内容が将来の眺望・日照の確保と考えれば、円谷教授と同様に、その阻害だけで債務不履行としてもよいかもしれないが、他の債務不履行と同様に、何らかの売主の帰責事由を必要とする と解するとすれば、考えられる売主の帰責事由としては、判例【1】の場合では、隣地所有者に対する警告・責任追及を怠った等であろう。逆に、建築基準法の改正等で容積率の変更となり、眺望・日照を阻害しない建物の建築が不可能となった場合などは、帰責事由はないと解することができよう。ユルゲン・シュミット＝レンチェ判事へのインタビュー・前掲412～413頁では、より強いものを引き受けた場合は、引受けられたリスクの領域で見られる保証責任 (Garantiehaftung) が存在するが、現在では過失責任で統一されていること、黙示的保証 (Implied gurantee) も一つの可能性であるが、やはり、売主の責任を制御するために帰責事由による制御が必要としている。保証責任において、帰責事由をどう考えるかについては、難問であり、今後の課題とするが、第2類型 (1) に限定して考えると、少なくとも売主の背信性が強い場合であるので、この場合には、当然帰責事由は認められてしかるべきであろう。なお、保証責任の核心は、債務者による一種の危険引受または法定の危険割り当てのモメントによるものであるとする笠井修『保証責任と契約法理論』(弘文堂、1999年) 328頁の見解があり、保証には、危険負担の要素と法定保証的要素が存在することを指摘しており、興味深い見解である。

- 54 隣地が他人所有の場合であっても、判例【1】のように、売主が隣地所有者との間で眺望を阻害するような建物を建築しない旨の契約を締結すれば、保証契約の履行は一応可能なように思われる。本文108頁。
- 55 拙稿・野口大作「眺望・景観の利益と瑕疵担保責任 (1)」札幌法学25巻2号84～85頁。
- 56 岡田愛・高森八郎「マンションの瑕疵と錯誤」関西大学法学研究所研究叢書第28冊192頁は、本件のように、将来の眺望という不確定要素の高いものについては、たとえ契約時に宣伝広告していたとしても、それを前提や条件としていたとは考えにくいことから、一般的には錯誤無効の主張は困難としながら、本件のように、売主の発言・広告の程度によっては、眺望確保ないし眺望を阻害する建築物の不建築を保証ないし前提とした売買契約として、従来の先例に

- 則り錯誤無効を認めるべきであったとしている。
- 57 円谷教授は、瑕疵担保責任の規定の適用がなければ、錯誤に委ねられている（買主を錯誤無効で救済できる）とされる、瑕疵担保責任の適用がない場合に、果たしてそれが要素の錯誤となるのであろうか。私見では、動機の錯誤は要素の錯誤ではない以上、95条では顧慮されない。しかし、動機の錯誤でも一定の場合には、表意者を救済する場合があります、その一つが瑕疵担保責任の規定である。そうであるならば、瑕疵担保責任の適用がないから錯誤で救済するのは、どうかと考える次第である。
- 58 高森八四郎・野口大作「空クレジット契約・空リース契約における連帯保証人の錯誤—最高裁判平成14年7月11日第一小法廷判決を中心にして—」関法53巻4・5合併号215頁以下。
- 59 ユルゲン・シュミット＝レンツェ判事へのインタビュー・前掲417頁では、ドイツでも常に瑕疵担保に基づく権利が錯誤に基づく権利に優先すると答えており、そうしなければ錯誤法（Irtumsrecht）が、瑕疵担保法の要件の効力を失わせることになるからとし、物の性質についての錯誤の要件は両立しないとしている。
- 60 拙稿・野口大作「自殺・殺人事件と瑕疵担保責任」札幌法学23巻1号174頁。
- 61 湯川益英『契約規範と契約の動機』（成文堂、2011年）258～259頁では、購入したりゾートマンションの周辺環境への思い入れなどの動機は、給付義務が尽くされた後の使用成果に対する期待にすぎず、従来契約内容の実現に向けて請求できる配慮義務として認められて来なかったが、その動機の実現が売主によって言明された場合には、積極的な説明義務の活用、英米法の約束的禁反言の法理を踏まえた危険引受、独立的保証契約・損害担保契約の成立などによって買主の動機は保護されるべきとしており、私見とも共通する点がある。
- 62 富井利安『景観利益の保護法理と裁判』（法律文化社、2014年）6頁以下では、眺望は、特定の者が居宅等で享受している利益であり、日照・通風の生活利益ないし人格的利益に近く、景観は、特定の地域住民・団体又は不特定の市民・観光客が享受する公共的利益ないし集合的利益として区別されるが、両様の側面を有する事例もあるとしている。
- 63 朝日新聞2015年2月25日付東京本部朝刊1面記事。
- 64 法務省法制審議会民法（債権関係）部会資料88-1「民法（債権関係）の改正に関する要綱（案）」49頁。
- 65 熊田・前掲論文74頁は、主観的瑕疵概念説でも、特別の使用目的を契約上予定しなかった場合には、物の通常の使用目的が基準となし、主観的瑕疵概念説であっても、正確に言えば、主観的・客観的瑕疵概念説であるとしている。やはり、客観的瑕疵、主観的瑕疵の区別には意義があり、民法が要綱案のとおり改正されたとしても、契約適合性の判断には、両者の概念区別は依然として意義を有すると言えよう。

眺望・景観等の利益の阻害に対する売主の瑕疵担保責任に関する判例

判決年月日	売主の支配可能の有無	当該建築物の種類・地域特性・使用目的	妨害対象と妨害程度	売買契約締結時の時期	契約時に妨害建築物の存在程度	建設計画の売主・仲介者の告知・予見可能性	価格反映の有無	免責条項の有無	近隣に高層建築物は建たないことなど、事実と異なる告知の有無	特に眺望・景観良好との宣伝・広告・説明	判決の結論
●売主の瑕疵担保責任肯定 ○×売主・仲介者の責任否定 ※契約時眺望阻害物が存在											
1. 大阪地判 S61.12.12 大阪阿倍野温室栽培事件 ●売主の瑕疵担保責任肯定	△ 特約で拘束	居住用マンション 都心繁華街 居住と蘭温室栽培	温室栽培のため日照	2年 3ヵ月	○ (ただし、2階建ての建築計画のみ)	売主知 (2階建て計画のみ) 仲介者不在	不明 減額分400万円認容	不明	2階以上は建たない	買主の温室栽培のため日照が確保されるとの言明	売主の瑕疵担保責任肯定
2. 東京地判 H26.26 千葉御宿シーハイツ事件 ×売主の責任をすべて否定	×	リゾートマンションで眺望のための工夫 海沿い・リゾート地区 居住・保養	眺望・日照	3年	×	売主不知 仲介者不知	×	不明	条例規制の強化で高層建築物建たない、地区最後のマンスション	全室オーシャンビューで国定公園の景観を一望できる	売主の瑕疵担保責任否定 錯誤、詐欺、不法行為責任も否定
3. 千葉地判 H14.1.10 千葉佐倉小児喘息療養事件 ×売主の責任は否定 ○仲介者の責任は肯定	×	住宅 閑静自然豊かな地区 喘息の療養	病気療養にふさわしい周辺の緑環境	11ヵ月	○ (2年前)	売主不知 仲介者知 (公園のみ知、擁壁は不知)	×	×	将来公園になるとの説明、擁壁の設置は告知なし	周辺環境の維持については説明なし	売主の瑕疵担保責任・告知・説明義務違反は否定 仲介者の調査・説明義務違反を肯定

眺望・景観の利益と瑕疵担保責任（２）（野口）

眺望・景観等の利益の阻害に対する売主の責任否定判例（１）～瑕疵担保責任以外

判決年月日	売主の支配可能の有無	当該建築物の種類・地味特性・使用目的	妨害対象と妨害程度	売買契約時から妨害の時期	契約時に妨害建築物計画の有無・程度	建設計画の売主・仲介者の知見可能性	価格反映の有無	免責条項の有無	近隣に高層建築物は建たないとの告知の有無	特に眺望・景観良好との宣伝・広告・説明	判決の結論
○×売主・仲介者の責任肯定 ※契約時眺望阻害物が存在											
4. 東京地判 S49.12.5 田園調布マンション事件 ×売主の責任を否定	×	居住用マンション 閑静な住宅地 居住	日照・通風・眺望	1年	△隣人が私も高い、2階を建てる、5階へ建て替える	不知（但し、3か月前建築計画は開始されていた）	×	×	各例変更で高層建築物は建たない、本件建築物で高層建築物は最終	×	売主及び仲介者の契約準備段階の告知説明義務違反、不法行為責任を否定
5. 東京高判 S53.12.11 東京町田市開発計画事件 ×売主の責任を否定 ○仲介者の責任を肯定	×	居住用マンション 緑豊かな閑静な場所 気管支炎の療養	病気療養にふさわしい周辺の緑環境	8か月	○（3年前）開発反対の住民運動・報道あり	売主・仲介者ともに不知、仲介者は容易に知りえた	×	不明	×	緑に包まれた閑静な住宅地と記載	売主の調査・報告・説明義務を否定 仲介者の調査・報告・説明義務を肯定・精神的損害
6. 東京地判 S58.12.27 市川コープ野村本八幡事件 ×売主の責任を否定	×	居住用マンション	日照・採光・通風・眺望	7か月？	公共施設用地 具体的建築物の建設計画なし	保健センター不知（公共用地のみ知）	×	○具体的	×	×	売主の保証・説明義務違反を否定
7. 札幌地判 S63.6.28 札幌透川丸紅事件 ×売主の責任を否定	×	居住用マンション・大規模マンション開発地、駅近の第2種住居地域	藻岩山の眺望・日照	1年8か月	△7か月前から隣地に高層建築物建設予定の看板あり	不知（隣地所有者不明い合わせると具体計画未定）	×	○一般的	×	カレンダーは藻岩山の四季の移ろい、現地から藻岩山を望んだ写真	売主の保証・調査・説明義務違反を否定
8. 東京地決 H29.11 伊豆急リゾート事件 ×売主の責任を否定	○	リゾートマンション 風光明媚な別荘地 居住・保養	眺望	6か月	不明	知？	×	×	×	優れた眺望を宣伝、眺望に力点を置いた説明	売主の眺望保持義務肯定、眺望阻害は受忍限度内として不法行為を否定

眺望・景観等の利益の阻害に対する売主の責任否定判例(2)～瑕疵担保責任以外

判決年月日	売主の支配可能の有無	当該建築物の種別・地域特性・使用目的	妨害対象と妨害程度	売買契約時から妨害の時期	契約時に妨害建築物の存在の有無・程度	建設計画の売主・仲介者の告知・予見可能性	価格反映の有無	免責条項の有無	近隣に高層建築物は建たないことなど、事実と異なる告知の有無	特に眺望・景観良好との宣伝・広告・説明	判決の結論
9. 東京地判 H511.29 長野湯田中リゾート事件 × 売主の責任を否定	×	リゾートマンション 大規模総合リゾート開発地、保養	眺望	4 か月	○ (1 年前に建築確認申請)	不知 (重過失もない)	×	×	×	× (湯田中温泉郷が眺望に優れているとの宣伝のみ)	売主の保証特約を否定、告知義務違反・詐欺・錯誤も否定
10. 大阪地判 H11.12.13 大阪友淵町ベルパーク事件 × 売主の責任を否定	△ グループ会社	居住マンション、都心の大規模マンション開発地	眺望	3 年 3 か月	×	不知	×	○	このままでは建替える心配はない、前には何も建ちません、	何も建てるものはないからいい、将来はわからない	売主の説明義務違反否定
11. 札幌地判 H16.3.31 札幌シティハイツ大通事件 × 売主の責任を否定 ○ 建築者の説明料を肯定	○ 後に売主が隣地購入	居住用マンション 大都会心部	眺望・日照	1 年	△ 用地取得後、設計段階で検討中、本判決は売買契約後	不知	△ (価格差から慰謝料算定)	不明	×	札幌の風物詩や花火を眺められる宣伝、花火・夜景の写真・ビデオ	売主の説明義務違反否定 建築者の不法行為を肯定し慰謝料を認容
12. 東京地判 H20.5.16 江東区荒川ライオンス事件 × 売主の責任を否定	×	居住用マンション 都心部	眺望	2 年	×	不知	×	×	△ 隣地借地権者の固執り結果を記載、若干説明に誤りあり	×	売主の虚偽説明を否定、錯誤・詐欺・契約解除も否定
13. 大阪地判 H20.6.25 大阪難波近鉄不動産事件 × 売主の責任を否定	○ 契約後、半年で隣地購入	居住用マンション 大都会心部	眺望	4 年	×	不知	×	○	×	良好な眺望を強調した宣伝広告、眺望但し、眺望変化の可能性を説明	売主の保証特約を否定
14. 大阪地判 H24.3.27 大阪此花 USJ リバー事件 × 売主の責任を否定	○ 市の方針転換で隣地取得	居住用マンション 都心部	眺望・入浴権	5 年	×	不知	×	○	×	眺望に関する記載なし	売主の眺望侵害を理由とする損害賠償を否定、周辺環境保持義務・説明義務違反も否定

眺望・景観の利益と瑕疵担保責任（２）（野口）

眺望・景観等の利益の阻害に対する売主の責任肯定判例（１）～瑕疵担保責任以外

判決年月日	売主の 支配可 能の有 無	当該建築物の種類 地蔵特性 使用目的	妨害対 象と妨 害程度	売買契 約時から妨 害建築 の時期	契約時に妨 害建築物計 画の有無・ 程度	建設計画の 売主・仲介 者の知不 知・予見可 能性	価格反 映の有 無	免責条 項の有 無	近隣に高層建物 は建たないことな ど、事実と異なる 告知の有無	特に眺望・ 景観良好と の宣伝・広 告・説明	判決の結論
○×売主・仲介者の責任肯定 ※契約時眺望阻害物が存在	×	居住用マンション 大郡心部	日照・ 眺望	不明	○	不知（隣接 建物の高さ に関する売 主の錯誤あ り）	×	×	×	×	買主の錯誤を肯 定
15. 東京高利 H5.3.29 東地袋事件 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション 大郡心部	日照・ 眺望	不明	○	不知（隣接 建物の高さ に関する売 主の錯誤あ り）	×	×	×	×	買主の錯誤を肯 定
16. 大阪地判 H5.1.29 兵庫戸屋事件 ○売主の責任を肯定	○隣地取 得後 A に転売	居住用マンション 建案制限条項あり	眺望	2年以上	×	不知	×	×	眺望良好と の宣伝 YA 間の契 約に建築制 限条項あり	眺望良好と の宣伝 YA 間の契 約に建築制 限条項あり	保証特約を肯定 売主の信義則違 反による不法行 為責任を肯定
17. 仙台地決 H7.8.24 宮城多賀城事件 ○売主の責任を肯定	○1年 後隣地 買受け	居住用マンション 住宅地	眺望・ 日照	1年8 か月	×	不知	×	×	豊かな緑と 絶好の眺望	豊かな緑と 絶好の眺望	売主の信義則上 の義務違反を肯 定
18. 横浜地判 H8.2.16 千葉草津温泉リゾート事件 ○売主の責任を肯定	○	リゾートマンション 総合リゾート開発地	眺望	3年	×	不知	○	○	近隣マン ションに宿 泊させて眺 望を強調実 感させた	近隣マン ションに宿 泊させて眺 望を強調実 感させた	売主の説明義務 違反、仲介者と の共同不法行為 を肯定
19. 東京地判 H10.9.16 代々木チェリー事件 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション 大郡心部	日照	半年	○	知	×	×	日照・眺望 が良好であ る広告	日照・眺望 が良好であ る広告	売主の重要事項 告知・説明義務 違反を肯定、錯 誤を肯定
20. 東京地判 H11.2.25 マイキャッスル高輪台事件 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション 大郡心部	日照・ 通風・ 眺望	1年7 か月	○	知（隣地所 有者からの 周知を無 視）	○	○	緑豊かな閑 静な住宅地 のとの宣 伝	緑豊かな閑 静な住宅地 のとの宣 伝	売主の重要事項 告知義務違反を 肯定
21. 東京高利 H11.9.8 クリオ横浜港番館事件 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション 大郡心部 商業地域	日照・ 通風・ 眺望	1年（7 か月後 計画判 明）	×	不知	○	○	隣地はしばらく 何も建たない、 建つても変なも のは建たない	明るさとし 自 然採光を強 調した宣伝	保証特約、錯誤 の成立を否定、 売主の説明義務 違反肯定（但し、 50%過失相殺）

眺望・景観等の利益の阻害に対する売主の責任肯定判例（２）～瑕疵担保責任以外

判決年月日	売主の支配可能の有無	当該建築物の種類・地域特性・使用目的	妨害対象と妨害程度	売買契約時から妨害建築物の時期	契約時から妨害建築物の程度	建設計画の売主・仲介者の知・予見可能性	価格反映の有無	免責条項の有無	近隣に高層建築物は建たないとの告知の有無	特に眺望・景観良好との宣伝・広告・説明	判決の結論
22. 大阪高判 H11.9.17 京都二条城事件 ※契約時眺望阻害物が存在 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション 市街地・中心部	特定眺望 (二条城)	契約時から阻害物存在	契約時から阻害物存在	阻害物未確認	×	×	周辺は7階の高さ制限があり建たないであろう	二条城の眺望景観が広がる、視界が通っている	売主の告知説明義務違反を肯定、契約解除は否定
23. 東京地判 H13.11.8 横浜片倉ガーデン事件 ○売主の責任を肯定	○売主所有隣地が分離	居住用マンション	日照・生活権	1年弱	×	知	×	○	隣地は借地関係にあるので原状以上の高い建物は建たない	×	売主の虚偽説明による説明義務違反、仲介者との共同不法行為責任を肯定
24. 福岡地判 H18.2.2 福岡御島崎ビュー事件 ※契約時眺望阻害物が存在 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション オーシャンビュー	眺望	契約時から阻害物存在	契約時から阻害物存在	阻害物未確認	×	不明	×	海側の眺望を強調、全戸オーシャンビューのリビングが自慢です	売主の説明義務違反を肯定し、契約の解除と損害賠償を認容
25. 東京地判 H18.8.30 台東区アルス東陽町事件 ○売主の責任を肯定	×	居住用マンション 都心部	採光・通風・眺望	1年2か月	○	知（隣地所有者からの周知を無視）	×	○抽象的	×	緑道公園の眺望と採光・通風の良さを強調	売主の不利益事実の不告知を肯定し、取消を認容
26. 東京地判 H18.12.8 隅田川花火大会事件 ○売主の責任を肯定	○	居住用マンション 浅草近辺商業地域	花火眺望	1年後着工1年9か月後完成	×	知	×	×	×	X3会社の花火観覧顧客接待のために、居室改造支出	売主の信義則上花火観望配慮義務違反として不法行為責任を肯定